

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RGE 51/2025

ruolo generale esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS OMISSIS
o n t r o
OMISSIS OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecuzione: dott. ssalinda Catalana Custode Giudiziario: OMISSIS OMISSIS Esperto Stimatore: OMISSIS OMISSIS

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	6
caratteristiche ubicazionali.....	7
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	8
calcolo della superficie commerciale.....	27
criteri di misurazione delle superfici	28
superfici omogeneizzate	28
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	31
identificazione e storia catastale del bene pignorato	31
storia catastale del terreno.....	39
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	41
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	42
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	47
analisi diffomita' riscontrate.....	52
possibile regolarizzazione delle diffomità.....	57
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	61
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	61
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	64
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	64
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	65
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	65
criterio e procedimento di stima.....	66
analisi dei valori di mercato.....	68
calcolo della superficie commerciale.....	71
stima dei beni.....	71
adeguamenti alla stima.....	72
prezzo base d'asta proposto.....	73
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	73
QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	73
PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE.....	75

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello *Studio OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS*, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 51/2025 – OMISSIS s.p.a. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 20.08.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 20.10.2025, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento, il relativo modulo di controllo con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**. In particolare, si evidenziava il **mancato deposito del certificato di eseguita formalità** attestante l'avvenuta trascrizione del pignoramento **e della certificazione in calce alla nota di trascrizione del pignoramento** ai sensi dell'art. 561 c.p.c., essendo stata rinvenuta unicamente la mera nota telematica della formalità.

In data **06.10.2025**, con il Custode Giudiziario dott. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione alla debitrice esecutata, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di San Felice a Canello (CE), alla via Ferrovia n.13, all'interno del complesso residenziale denominato "Parco Florida". In tale occasione, presso il bene oggetto di procedimento, si rinveniva la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS)**, amico dell'esecutata, che dava comunicazione della sua assenza. Non potendo accedere all'interno degli immobili, dopo aver contattato l'esecutata, si fissava l'accesso per il giorno 08.10.. Nonostante l'appuntamento concordato, però, ancora una volta l'esecutata non era presente, impedendo di fatto lo svolgimento delle operazioni peritali. Considerata l'impossibilità di accedere negli immobili, è stata quindi comunicata una nuova data di accesso all'esecutata, facendo richiesta altresì dell'ausilio della forza pubblica. In data **17.10.2025**, è stata rinvenuta la

presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS)**, marito della debitrice, che ha consentito l'accesso presso i beni, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (cfr. Allegato 01).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato Civile del Comune di San Felice a Canello (CE), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ufficio e/o ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

quesito 1

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. In ogni caso, l'esperto deve precisare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in virtù delle quali è stata definita la formazione del lotto unico e dei plurimi lotti.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato alla debitrice, oggetto della procedura è il diritto di **piena ed intera proprietà** dei (...) seguenti immobili già identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Cancellò **al foglio 18, p.la 5711, a) sub 22, cat. A/7, cl. 1, vani 7, rc € 741,12, piano s1-t-1-2; b) sub 23, cat. C/6, cl. 1, 14 mq, rc € 27,48, piano T; c) sub 24, cat. C/6, cl. 1, 14 mq, rc 27,48, piano T (...).**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla debitrice esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore (cfr. Allegato 05a).

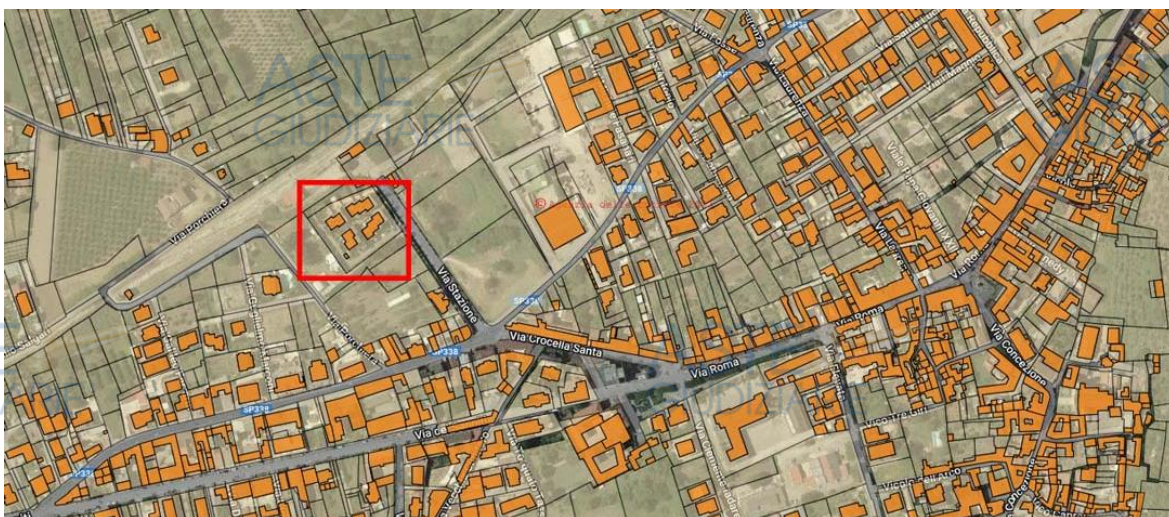
DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (*foglio, particella e subalterno*) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'attuale stato dei luoghi dei beni oggetto di pignoramento presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenuta e acquisita presso il pubblico ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, riguardanti la composizione interna.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale, è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni:



_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



_estratto mappa catastale



_ortofoto (estratto da Google Earth®)

All'esito dell'esame dello stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della loro consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, e al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale dello stesso, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

piena ed intera proprietà dei seguenti immobili facenti parte del complesso denominato "parco Florida" ubicato in San Felice a Canello, via Ferrovia n.13:

- **abitazione in villino** articolata su quattro livelli collegati tra loro con una scala interna, con giardino su tre lati; è distinta al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 22** cat. A/7, consistenza 7 vani.
- **posto auto** al piano terra nel cortile condominiale; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 23** cat. C/6, consistenza 14 mq.
- **posto auto** al piano terra nel cortile condominiale; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 24** cat. C/6, consistenza 14 mq.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

quesito 2

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

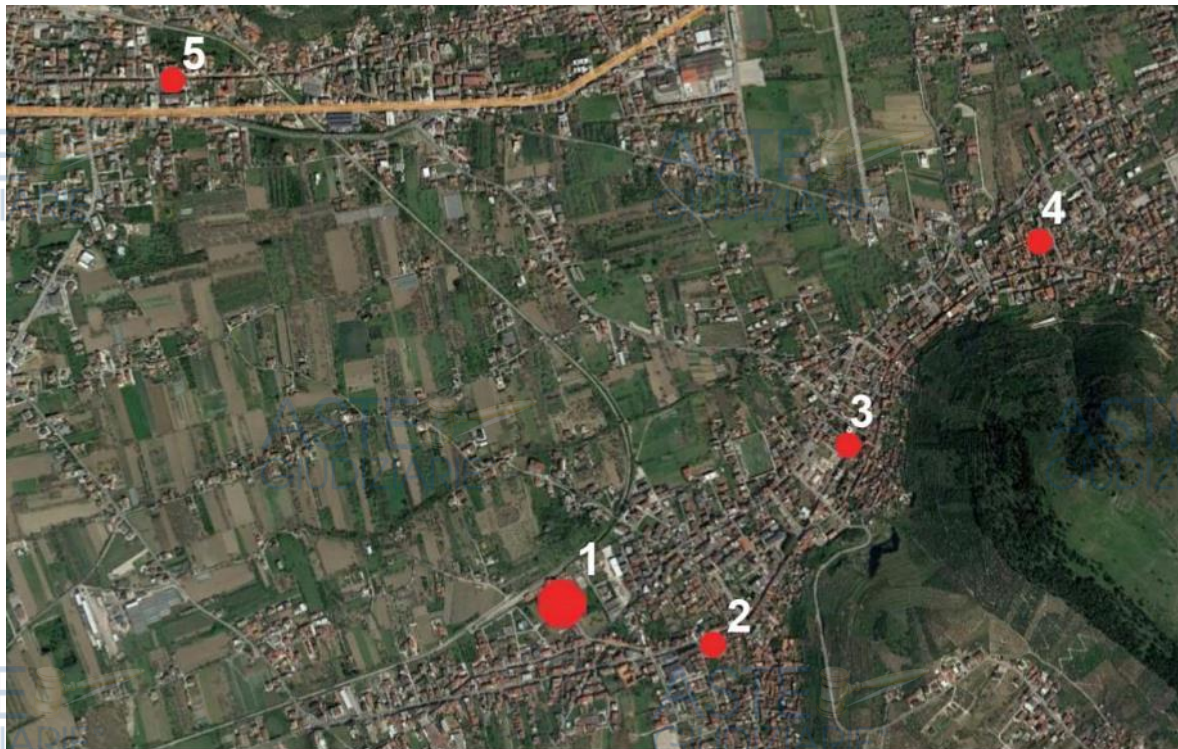
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria**

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di una **abitazione** in villino e di **due posti auto** a raso scoperti facenti parte del complesso residenziale denominato “parco Florida”, sito nel Comune di **San Felice a Cancellò (CE)**, in via Ferrovia n.13.

caratteristiche ubicazionali

I beni sono ubicati a ridosso del centro storico di San Felice a Cancellò (CE), nei pressi della ferrovia. Il contesto è urbanizzato, con strade asfaltate e dotate di pubblica illuminazione e marciapiedi, caratterizzato dalla presenza per lo più di abitazioni, molte delle quali di recente costruzioni. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici, per i quali occorre spostarsi verso il centro, posto comunque a breve distanza e raggiungibile a piedi. La sede del Municipio sorge a meno di 500 m. Il bene è facilmente raggiungibile, collegato al territorio circostante, come in generale l'intero Comune, attraverso la *S.S.7 via Nazionale Appia*. A pochi Km sorgono i Comuni di Arienzo e Santa Maria a Vico:



1. Bene pignorato - 2. Municipio - 3. Centro storico - 4. Arienzo - 5. S. Maria a Vico

S.S.7 - via Nazionale Appia

_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth ®)

I beni fanno parte di un complesso residenziale di recente costruzione, risalente al 2010, costituita da dieci villette e dai posti auto esterni. I fabbricati sono realizzati con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tompagnature in laterizio, copertura a tetto a due falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore rosa tenue, con parti rivestite in mattoncino. L'ingresso al complesso avviene dalla strada attraverso il cancelletto pedonale e i cancelli carrabili, di cui uno conduce all'interno del cortile condominiale dove sono dislocati i posti auto privati.



1. Ingresso pedonale - 2. Ingresso carrabile - 3. villetta - 4. posti auto



_viste della strada

*_ingresso e viale carrabile**_ingresso pedonale e vialetto condominiale*

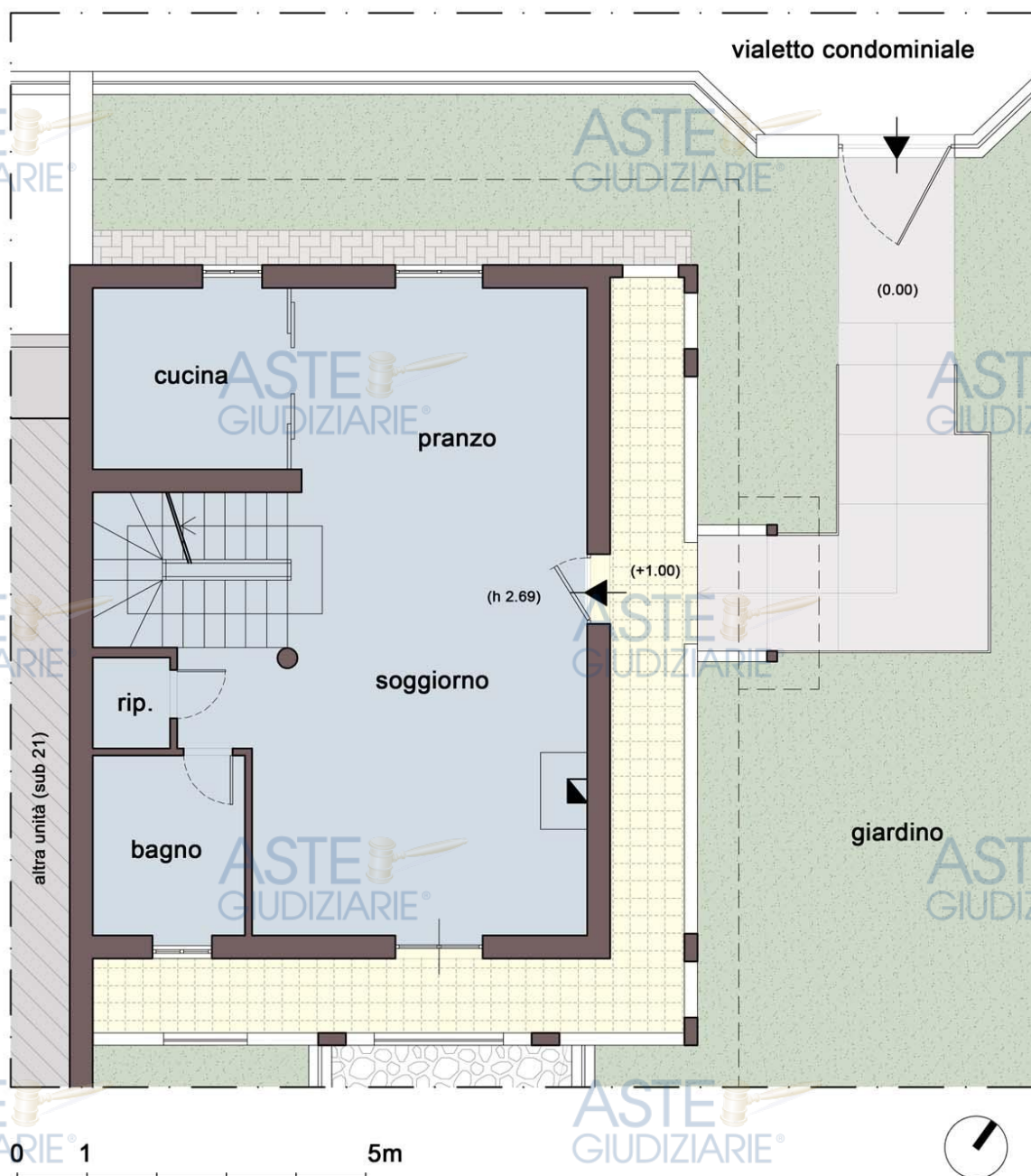
➤ **ABITAZIONE IN VILLINO (sub 22)**

L'immobile pignorato consiste nella prima villetta a schiera, prospettante la strada, posta tra il cancelletto pedonale ed il cancello carrabile. L'intera unità si articola su tre livelli fuori terra oltre al seminterrato, collegati tra loro mediante una scala interna, realizzata con struttura autoportante in legno. In particolare si compone dell'**abitazione** articolata tra piano terra/rialzato (zona giorno) e primo piano (zona notte), del **deposito** al sottotetto e del **locale rimessa** al piano seminterrato. Esternamente, la villetta è circondata su tre lati dal giardino, da cui si accede sia dal lato del vialetto pedonale che da quello del viale carrabile. Su questo lato, inoltre, vi è la rampa di ingresso al seminterrato (cfr. Allegato 13 – grafico 1).

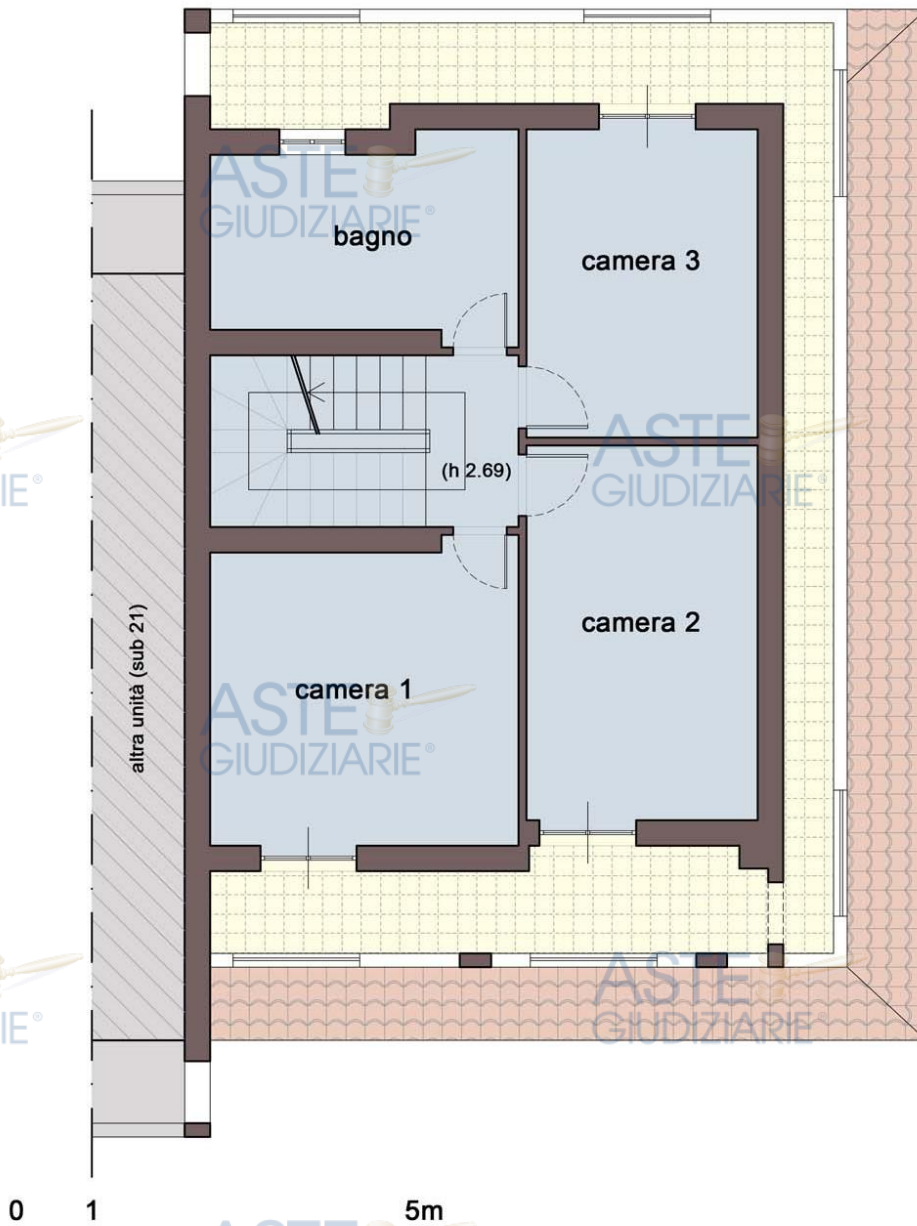


_planimetria generale

L'abitazione si compone: al *piano terra*, di **soggiorno**, **cucina**, **ripostiglio** e **bagno**, oltre al **balcone** perimetrale, collegato direttamente con lo spazio esterno e da cui si ha ingresso; al *primo piano*, da **tre camere da letto**, **bagno** e dal **balcone** perimetrale. La superficie netta complessiva è di **112 mq circa** (57,75 mq del piano terra e 54,32 del piano primo), con un'altezza interna netta di **2,69 m** (cfr. *Allegato 13* – grafico 2):



_pianta stato di fatto PIANO TERRA/RIALZATO



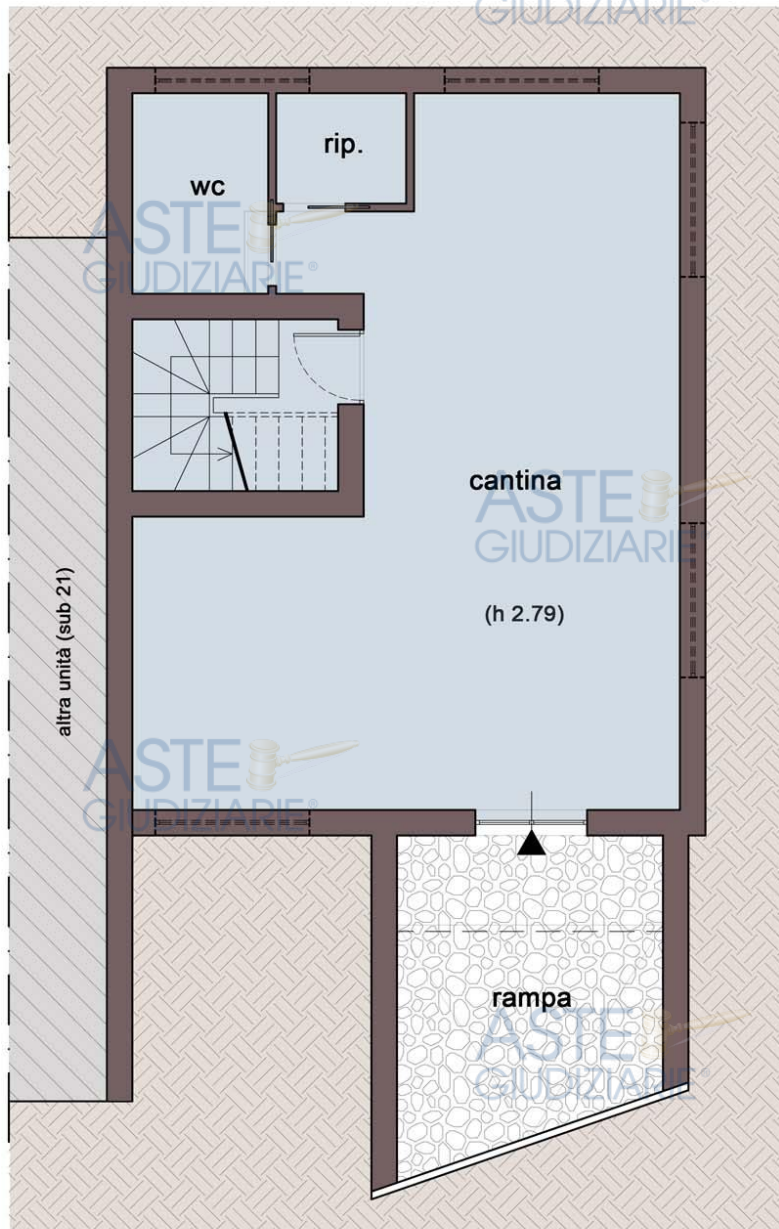
...pianta stato di fatto_ PIANO PRIMO

Il **deposito** al *sottotetto*, con soffitto inclinato a due falde, si compone di un disimpegno conducente ad un deposito ricavato nella parte bassa della falda e alla camera principale, da cui a sua volta si accede altri due piccoli depositi di altezza non praticabile. Esternamente vi è il terrazzino posto all'interno della sagoma della copertura. La superficie interna netta è di circa 63 mq, ma la porzione con altezza minima di 1,50 m è di circa **20 mq**, con un'altezza interna al colmo di circa **2,15 m** (cfr. Allegato 13 – grafico 3):



pianta stato di fatto PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Il locale **rimessa**, posto al *piano seminterrato*, è caratterizzato da un grande salone, al momento dell'accesso impiegato come sala giorno, con angolo lavanderia a vista, oltre ad un bagno e ad un ripostiglio. Il piano è collegato con l'interno dell'abitazione attraverso il vano scala interno ed ha accesso diretto dal viale condominiale attraverso la rampa. La superficie interna netta è di circa **56 mq**, con un'altezza interna di circa **2,79 m** (cfr. Allegato 13 – grafico 4):



0 1 5m

pianta stato di fatto PIANO SEMINTERRATO

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che buone, con finiture moderne di ordinaria fattura. La pavimentazione si presenta non omogenea per tutti gli ambienti: al piano terra è realizzata con mattonelle in gres 50x50 cm a fondo chiaro, posati in diagonale rispetto alle pareti; al primo piano e al sottotetto, con listelli in gres effetto legno 6x45 cm, posati a spina di pesce; al seminterrato con mattonelle in ceramica quadrate 30x30 cm effetto cotto. Le pareti sono intonacate

e tinteggiate di bianco o con colori tenui: al piano terra, nel soggiorno, sono di colore tortora chiaro, con una parete rivestita con parato in tono a fantasia floreale; al piano primo, nelle camere da letto, sono per lo più bianche, alternate con alcune di colore giallo tenue; nel sottotetto, nella sala principale sono di colore giallo tenue. Al piano terra, le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle quadrate in ceramica di colore bianca, interrotta da una striscia di mattonelle di colore azzurro tenue. In entrambi i bagni presenti, quello al primo piano, dotato di lavabo, sanitari, vasca e doccia, e quello al piano terra, dotato di lavabo, sanitari e doccia, il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica rettangolari 50x25 cm di colore celeste; le stesse mattonelle sono usate anche per il rivestimento delle pareti, ancora di colore celeste nella parte inferiore e bianche in quella superiore. Nel seminterrato è presente un altro bagno, dotato di lavabo, sanitari e doccia, caratterizzato da mattonelle in ceramica rettangolari impiegate sia per la pavimentazione, nel colore grigio, che per le pareti: in questo caso, le stesse mattonelle grigie proseguono per la parte inferiore del rivestimento, sostituite poi da quelle di tonalità chiara. Le porte interne, di modello recente, sono in legno con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca e del tipo a battente. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetrocamera, dotati di battenti esterni alla romana come sistema di oscuramento. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e del gas apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento costituita da caldaia murale a gas e radiatori in alluminio alle pareti. Al momento dell'accesso, si segnala tuttavia, che l'unità immobiliare risultava priva di un allaccio idrico autonomo, usufruendo della fornitura del vicino tramite tubazioni esterne a vista, senza che fosse presente una connessione indipendente all'impianto centrale dell'edificio. L'unità immobiliare **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** così come da attestazione prot. n.425705/2025 del 02.09.2025 della Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive (cfr. Allegati 06).

Tutto quanto sopra descritto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato documentato mediante un rilievo fotografico dettagliato di seguito riportato, che consente appunto di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene *de quo* (cfr. Allegato 14):

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

vista dal vialetto pedonale e ingresso all'unità

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_giardino esterno esclusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



giardino e ingresso dal viale carrabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_viste della villetta dal viale carrabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_ingresso all'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

_balcone esterno



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

_soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



_cucina



_bagno



_corpo scala al primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_camera 1



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

_camera 2



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

_camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_corpo scala al sottotetto e dettaglio del lucernario



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_disimpegno sottotetto e deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
21
indice

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

_deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

_terrazzino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
22
indice

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE _scala interna al seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE _accesso al seminterrato dalla rampa esterna

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE _interno del seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_disimpegno e ripostiglio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

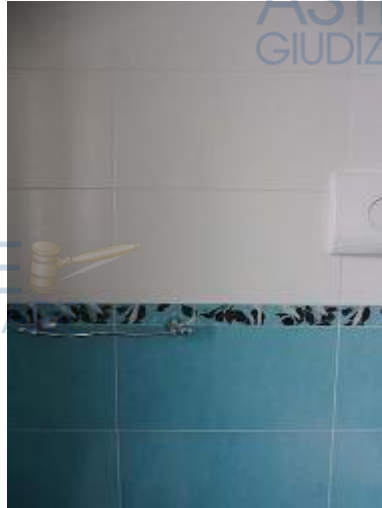
ASTE
GIUDIZIARIE®

_dettaglio dei pavimenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_dettaglio dei rivestimenti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_dettaglio degli infissi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

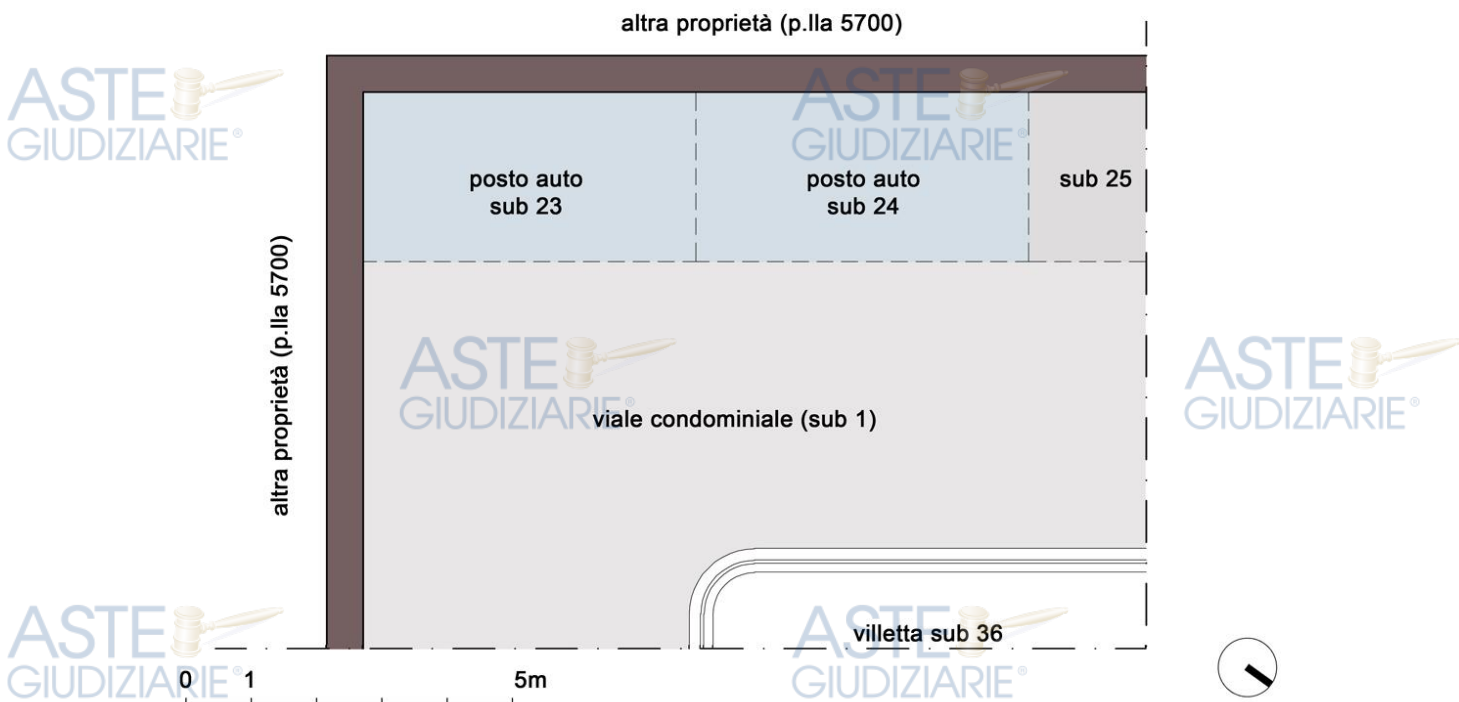
_dettagli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **POSTI AUTO (sub 23 e sub 24)**

I due posti auto consistono negli stalli a raso scoperti ricavati nel cortile esterno condominiali, lungo la muratura di confine, delimitati dalle linee realizzate con gli stessi cubetti di porfido della pavimentazione esterna di colore bianco. In particolare, il sub 23 è posto in corrispondenza della curva del viale, nell'angolo della muratura di confine, mentre il sub 24 è quello immediatamente successivo. La superficie di ciascun posto auto è di 13,26 mq (cfr. Allegato 13 – grafico 5).



_pianta stato di fatto_PIANO TERRA



_viste dal viale condominiale



_viste del sub 23



_viste del sub 24

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati

i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

o pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree a verde di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento:

Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
 - al 30%, fino a 25 m².;
 - al 10%, per la quota eccedente i 25 m².;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
 - al 15%, fino a 25 m².;
 - al 5%, per la quota eccedente i 25 m².;
- b. Pertinenze esclusive accessorie (*cantine, soffitte e assimilabili*):**
- al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - al 25% della superficie, qualora non comunicanti;

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE IN VILLA - sub. 22

<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
A - piano seminterrato					
locale principale	49,71	mq	0,5	24,86	mq
bagno	4,57	mq	0,5	2,29	mq
ripostiglio	2,42	mq	0,5	1,21	mq
superficie netta interna	56,70	mq		28,35	mq
muratura interna	3,3	mq	1	3,30	mq
muratura esterna	9,66	mq	1	9,66	mq
TOTALE - A				41,31	mq
B - piano terra/rialzato					
ingresso/soggiorno	42,85	mq	1	42,85	mq
cucina	7,80	mq	1	7,80	mq
bagno	5,65	mq	1	5,65	mq
ripostiglio	1,45	mq	1	1,45	mq
superficie netta interna	57,75	mq		57,75	mq
corpo scala	6,35	mq	1	6,35	mq
spazio esterno					
<i>al 10% della sup., fino al quintuplo della sup. dei vani principali e degli accessori</i>					
	253,53	mq	0,1	25,35	mq
balcone	23,49	mq	0,3	7,05	mq
muratura interna	1,85	mq	1	1,85	mq
muratura esterna	9,61	mq	1	9,61	mq
TOTALE - B				107,96	mq
C - piano primo					
disimpegno	2,56	mq	1	2,56	mq
camera 1	15,43	mq	1	15,43	mq
camera 2	14,58	mq	1	14,58	mq
camera 3	12,00	mq	1	12,00	mq
bagno 1	9,75	mq	1	9,75	mq
superficie netta interna	54,32	mq		54,32	mq
balcone	31,32	mq			
<i>al 30% della sup., fino a 25 mq.</i>					
	25,00	mq	0,3	7,50	mq
<i>al 10% per la quota eccedente</i>					
	6,32	mq	0,1	0,63	mq
muratura interna	3,38	mq	1	3,38	mq
muratura esterna	9,66	mq	1	9,66	mq
TOTALE - C				75,49	mq
D - piano secondo (sottotetto) (h min 1,50m)					
sala	16,74	mq	0,5	8,37	mq
disimpegno	3,48	mq	0,5	1,74	mq
superficie netta interna	20,22	mq		10,11	mq
terrazzo	9,92	mq	0,3	2,98	mq
muratura interna	2,03	mq	1	2,03	mq
muratura esterna	4,21	mq	1	4,21	mq
TOTALE - D				19,33	mq
TOTALE (A + B + C + D)				244,09	mq
POSTI AUTO					
POSTO AUTO SUB 23	13,26	mq	0,5	6,63	mq
POSTO AUTO SUB 24	13,26	mq	0,5	6,63	mq
TOTALE				13,26	mq
TOTALE				257,35	mq
TOTALE (arrotondamento)				257	mq

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale del bene**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per immobile relativa ai beni staggiti con la planimetria correlata, nonché le visure storiche per immobile e i registri partitari relativi al terreno su cui l'intero complesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I beni *de quo* sono attualmente identificati nel N.C.E.U. del Comune di San Felice a Canello (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione in villino**

Foglio 18, Particella 5711, Subalterno 22 Categoria A/7, consistenza 7 vani

Indirizzo: via Ferrovia s.n.c., piano S1 – T - 1 - 2

Confinante: a **nord** con vialetto condominiale pedonale (sub 1), a **sud** con viale condominiale carrabile (sub 1), a **est** con via Ferrovia e a **ovest** con unità sub 21

▪ **posto auto**

Foglio 18, Particella 5711, Subalterno 23, Categoria C/6, consistenza 14 mq

Indirizzo: via Ferrovia s.n.c., piano T

Confinante: a **nord** con posto auto sub 24, a **sud** e a **ovest** con p.lla 5700 (altra ditta), a **est** con viale condominiale carrabile (sub.1)

▪ **posto auto**

Foglio 18, Particella 5711, Subalterno 24, Categoria C/6, consistenza 14 mq

Indirizzo: via Ferrovia s.n.c., piano T

Confinante: a **nord** con posto auto sub 25, a **sud** con posto auto sub 23, a **ovest** con p.lla 5700 (altra ditta), a **est** con viale condominiale carrabile (sub.1)

tutti in ditta alla sig.ra:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS)), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore della debitrice esecutata (cfr. Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

L'abitazione in villino (**sub 22**) ha assunto tale identificativo in data **16.11.2010** a seguito di variazione del **sub 12** (VARIAZIONE del 16/11/2010 Pratica n. CE0539837 in atti dal 16/11/2010 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 29869.1/2010)).

I due posti auto (**sub 23** e **sub 24**) sono stati costituiti in data **17.11.2010** quali unità ricavate sulla corte condominiale distinta con il **sub 1** (b.c.n.c.) (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/11/2010 Pratica n. CE0542523 in atti dal 17/11/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4619.1/2010)).

Il **sub 1** e il **sub 12** sono così identificati **dal 07.04.2010** dalla variazione della **particella 5701** (Variazione del 07/04/2010 Pratica n. CE0149594 in atti dal 07/04/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 8411.1/2010)), a sua volta generata in data **29.12.2009** dalla fusione delle particelle **5698** e **5699** (FUSIONE del 29/12/2009 Pratica n. CE0584433 in atti dal 29/12/2009 FUSIONE (n. 34017.1/2009)), dove:

- la **5699** è stata costituita quale *area urbana F/1* in data 29.12.2009 (COSTITUZIONE del 29/12/2009 Pratica n. CE0584389 in atti dal 29/12/2009 COSTITUZIONE (n. 5224.1/2009)).
- la **5698** è nata in luogo del fabbricato preesistente, originariamente costituito dalle unità distinte con la **particella 5695 sub da 1 a 21**, (DEMOLIZIONE TOTALE del 02/09/2009 Pratica n. CE0390485 in atti dal 02/09/2009 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 21212.1/2009)), in precedenza identificate con la **particella 5654 sub da 1 a 21** dalla loro costituzione del 23.01.2008.

Il complesso immobiliare è sorto in luogo del fabbricato rurale distinto al C.T. con la **particella 48** e dell'area distinta con la **particella 147**.

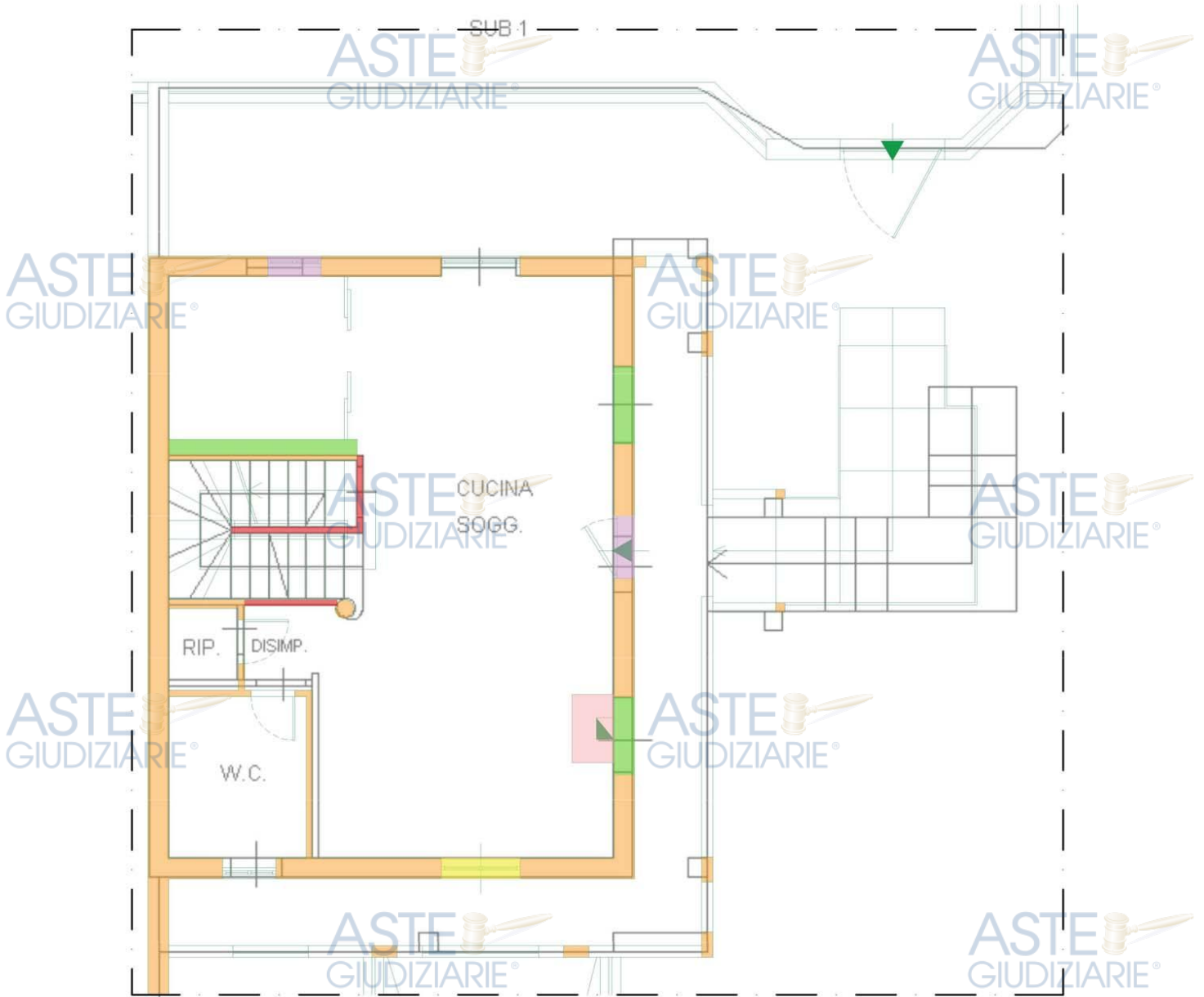
ANALISI CATASTALE

Per l'abitazione in villino (sub 22), dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sono emerse alcune differenze/difformità. Al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, riconducibile esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale, si rileva:

al piano terra/rialzato (cfr. Allegato 13 - grafico 06):

- la realizzazione della portafinestra sul lato sud prospettante il viale carrabile;
- l'assenza delle due portefinestre lungo il ballatoio di ingresso;
- la diversa posizione della porta di ingresso;
- la diversa posizione della finestra in cucina;
- la presenza della parete scorrevole delimitante la cucina;
- la diversa chiusura del corpo scala.

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



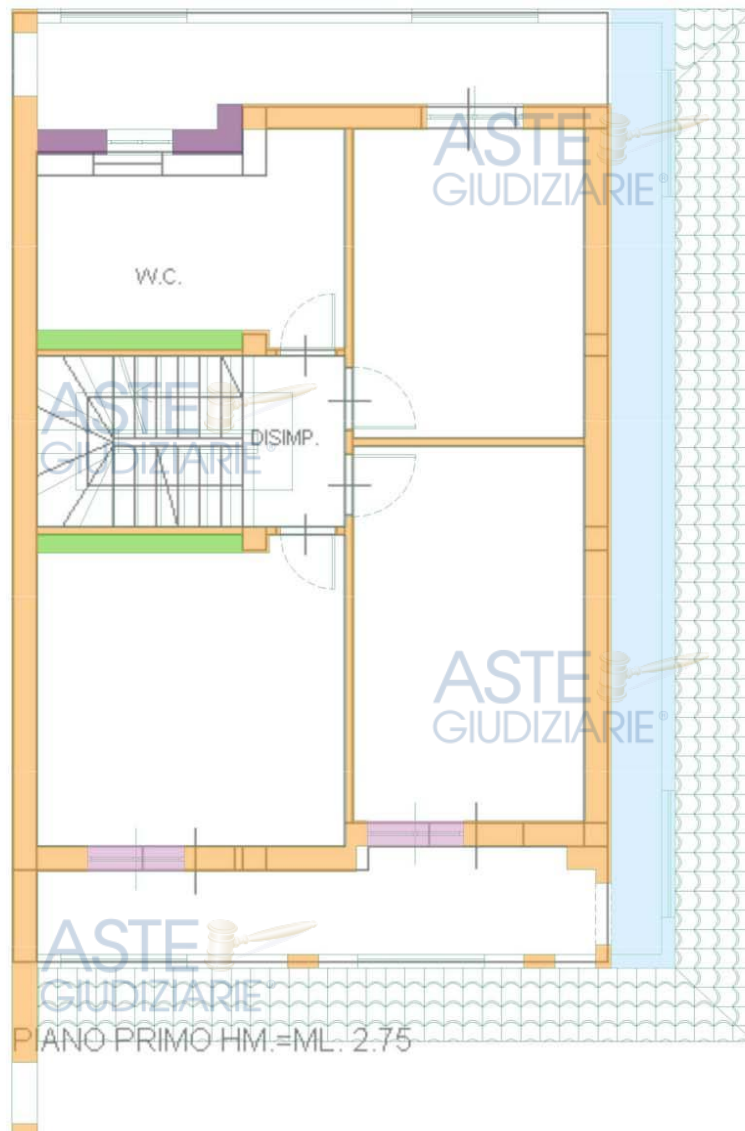
LEGENDA

	DEMOLIZIONI		MURATURA RILEVATA
	DIVERSA POSIZIONE FINESTRA		REALIZZAZIONE PORTAFINESTRA
	REALIZZAZIONE MURATURE		REALIZZAZIONE CAMINO


...sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale (PIANO RIALZATO)

al piano primo (cfr. Allegato 13 - grafico 06):

- la diversa configurazione del balcone, con la realizzazione del tratto laterale sul fronte strada;
- la diversa posizione delle portefinestre;
- il diverso spessore delle pareti laterali del corpo scala;
- l'avanzamento della parete esterna del bagno.



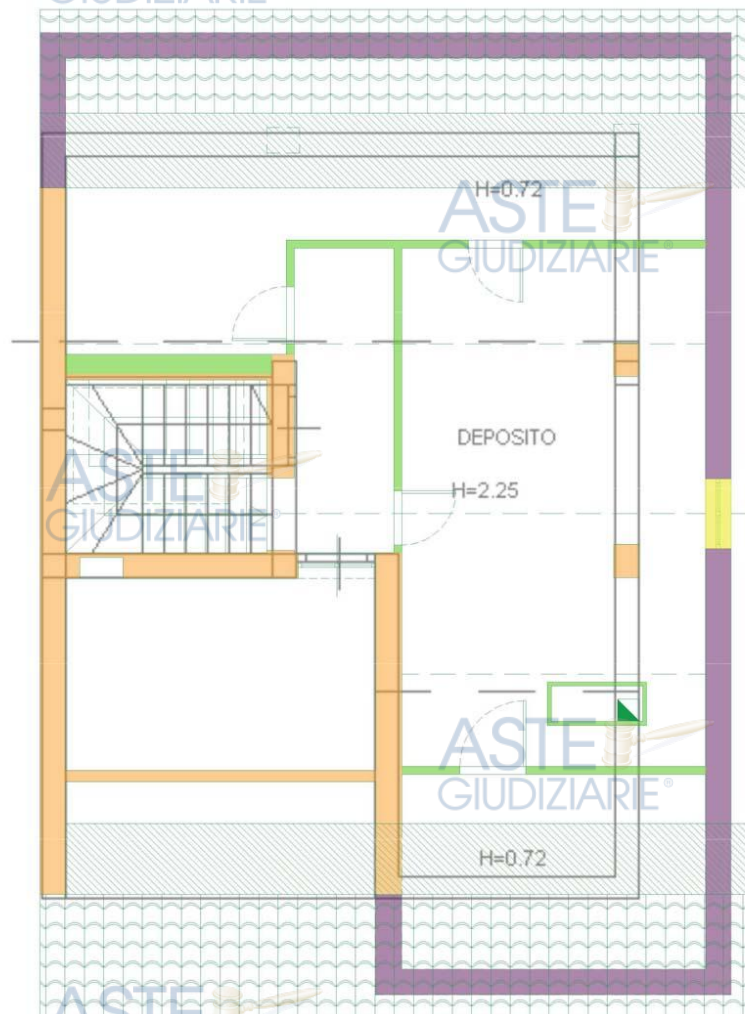
LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		AVANZAMENTO PARETE ESTERNA
	DIVERSA POSIZIONE FINESTRA		REALIZZAZIONE MURATURE
	AMPLIAMENTO BALCONE		

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale (PIANO PRIMO)

al piano secondo/sottotetto (cfr. Allegato 13 - grafico 07):

- la realizzazione dei tramezzi e la divisione interna del piano;
- l'avanzamento della parete esterna;
- la realizzazione della finestra;



LEGENDA

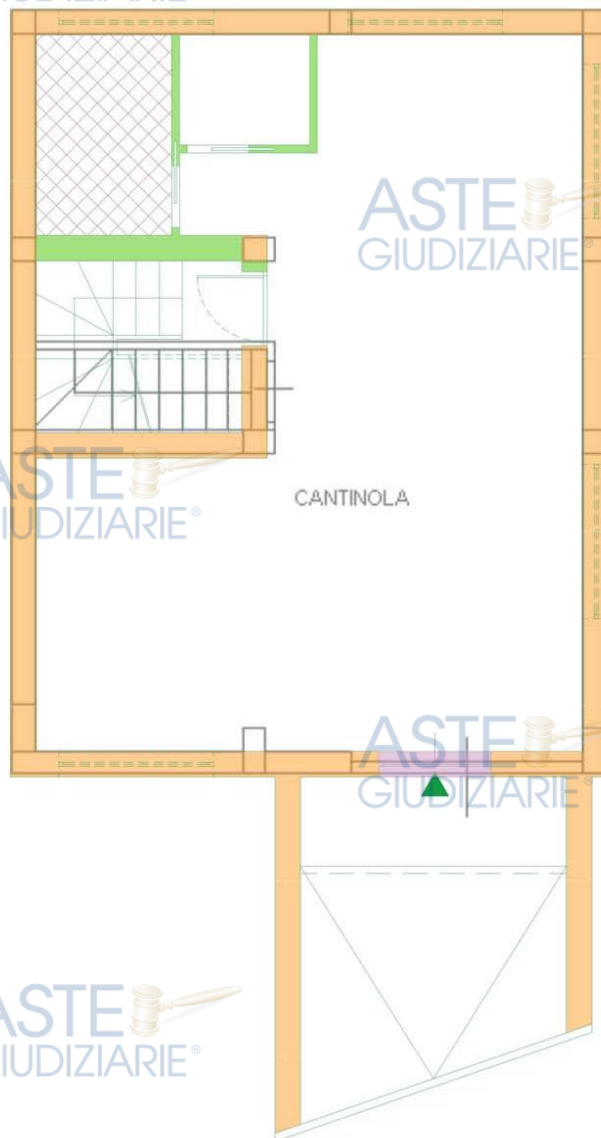
- MURATURA RILEVATA
- REALIZZAZIONE FINESTRA

- AVANZAMENTO PARETE ESTERNA
- REALIZZAZIONE MURATURE

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale (PIANO SECONDO)

al piano seminterrato (cfr. Allegato 13 - grafico 07):

- la realizzazione dei tramezzi e la divisione interna del piano;
- la realizzazione del wc;
- la diversa dimensione dell'apertura di ingresso dalla rampa;



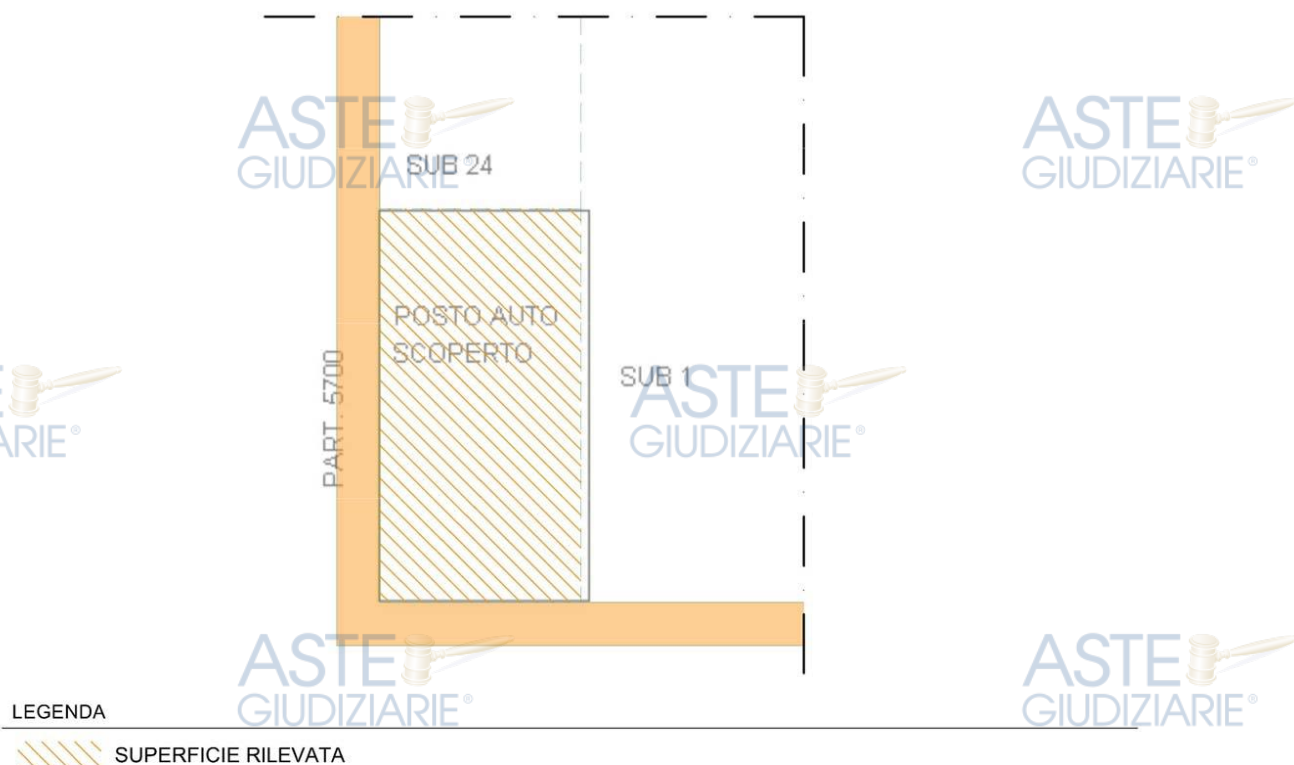
LEGENDA

MURATURA RILEVATA
DIVERSA POSIZIONE FINESTRA

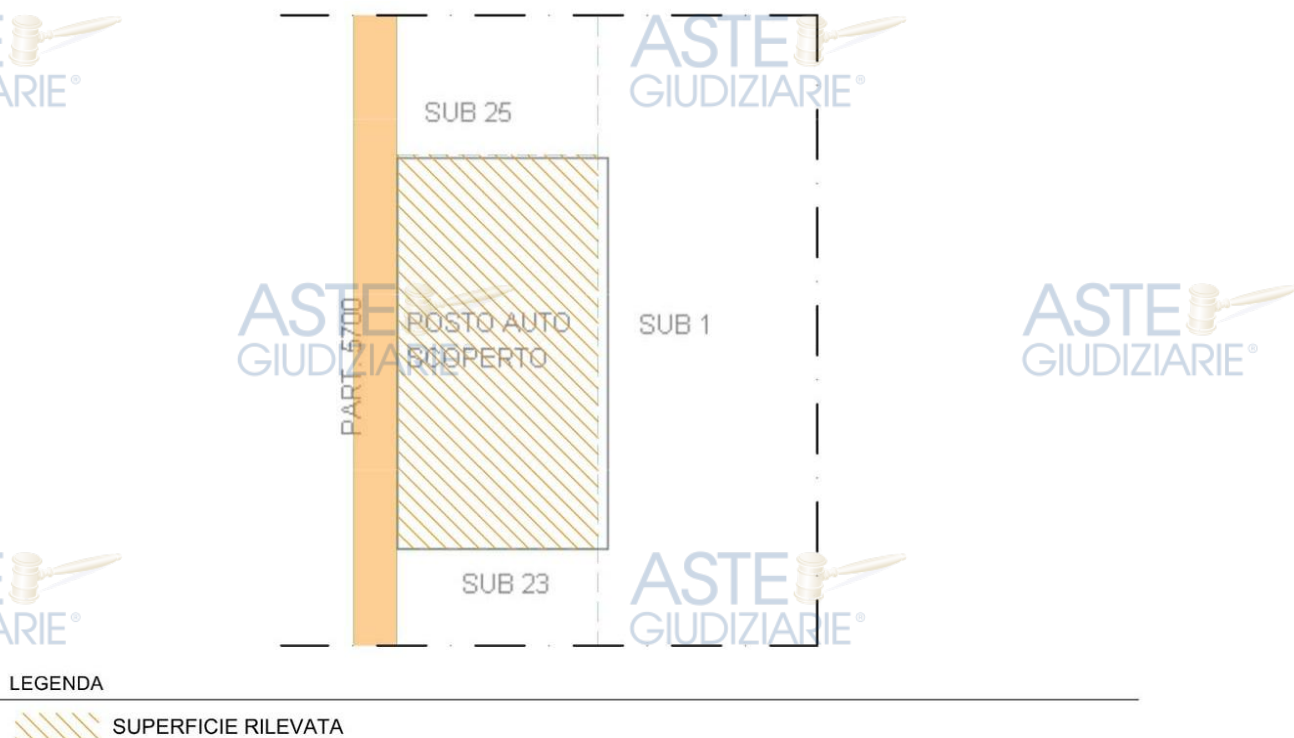
REALIZZAZIONE MURATURE
REALIZZAZIONE BAGNO

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale (PIANO SEMINTERRATO)

Per i posti auto (sub 23 e sub 24) lo stato dei luoghi è conforme alle rispettive planimetrie catastali (cfr. Allegato 13 - grafici 08 e 09):



_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale (SUB 23)



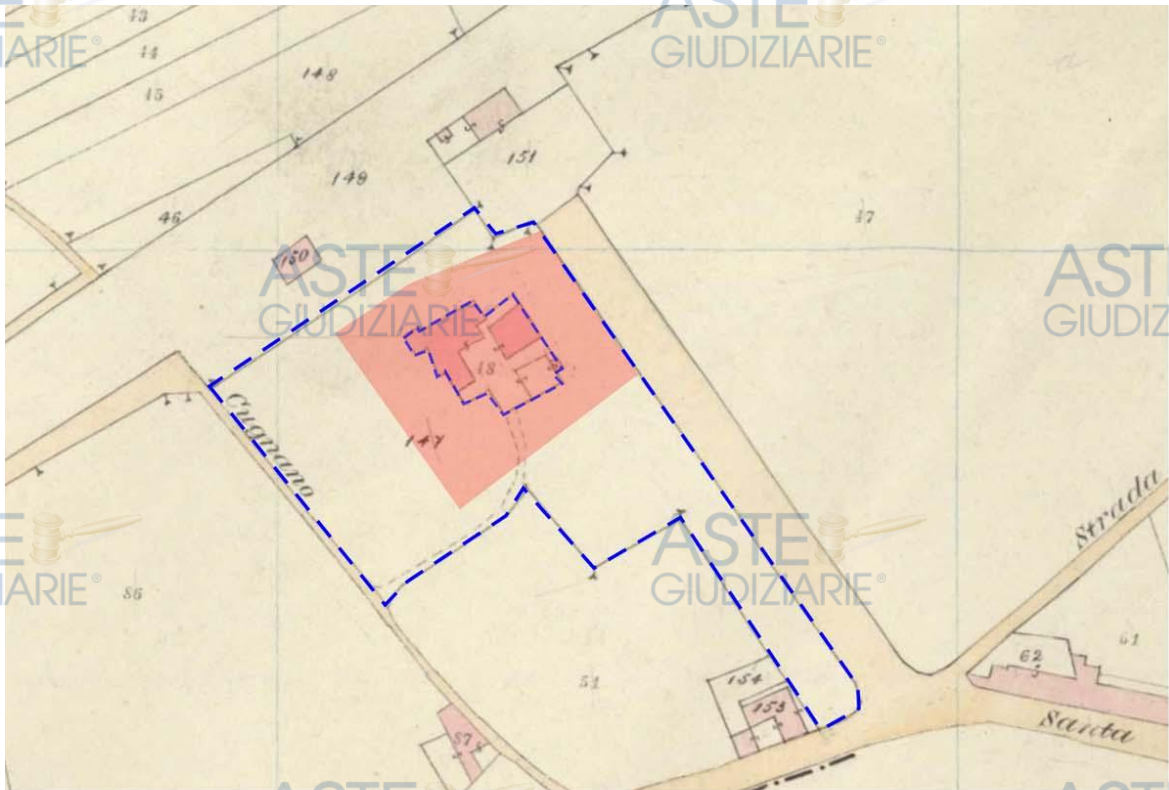
_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale (SUB 24)

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario procedere con l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00)**, comprensivo, altresì, dell'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché per il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'area su cui sorge il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati è distinta al Catasto Terreni del Comune di San Felice a Canello al **foglio 18 Particella 5711**, superficie **3.863 mq qualità ente urbano**. L'area ha assunto tale identificato dal 06.04.2010, con maggiore consistenza (4.383 mq), in sostituzione della particella **5701**, a sua volta derivata in data 16.09.2009 dalla **5698** (903 mq), con la contestuale unione della particella **5699** (3.480 mq). La 5698 ha sostituito in data 31.08.2009 la **5695** (903 mq), mentre la 5699 è nata dal frazionamento del 16.09.2009 della **5694** (7.240 mq), entrambe derivate dalla **5690** (8.143 mq) (variazione d'ufficio del 21.07.2009). Quest'ultima ha sostituito dal 26.06.2009 la **5654**, generata dall'unione delle particelle **48** (fabbricato rurale di 903 mq) e **147** (7.240), (Tipo Mappale del 11/12/2007 Pratica n. CE0560681 in atti dal 11/12/2007 (n. 560681.1/2007)), così distinte dall'impianto meccanografico del 26.03.1985.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dai registri partitari risulta che le suddette particelle erano così distinte dall'impianto originario. Questo trova conferma attraverso la sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa), da cui risulta evidente che l'attuale particella **5711** corrisponde a porzione della **147** e all'intera particella **48** (cfr. Allegato 03).



MAPPA ALL'IMPIANTO (1892)



MAPPA ATTUALE (2026)



PARTICELLA ORIGINARIA



PARTICELLA ATTUALE

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà dei seguenti immobili facenti parte del complesso denominato "parco Florida" ubicato in San Felice a Canello, via Ferrovia n.13:

▪ **abitazione in villino** articolata su quattro livelli collegati tra loro con una scala interna, con giardino su tre lati; si compone: al piano terra, di **soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno**, oltre al **balcone** su due lati; al primo piano, di **tre camere da letto, bagno e balcone** continuo su tre lati; al secondo piano (sottotetto), di **deposito, disimpegno e terrazzino**; al piano seminterrato, di locale **deposito, bagno, ripostiglio**. Il tutto è distinto al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 22** cat. A/7, consistenza 7 vani. Confina a **nord** con vialetto condominiale pedonale (sub 1), a **sud** con viale condominiale carrabile (sub 1), a **est** con via Ferrovia e a **ovest** con unità sub 21.

▪ **posto auto** scoperto al piano terra nel cortile condominiale; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 23** cat. C/6, consistenza 14 mq. Confina a **nord** con posto auto sub 24, a **sud** e a ovest con p.lla 5700 (altra ditta), a **est** con viale condominiale carrabile (sub.1).

▪ **posto auto** scoperto al piano terra nel cortile condominiale; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 24** cat. C/6, consistenza 14 mq. Confina a **nord** con posto auto sub 25, a **sud** con posto auto sub 23, a ovest con p.lla 5700 (altra ditta), a **est** con viale condominiale carrabile (sub.1).

(...) con la quota proporzionale delle parti comuni a norma di legge e per destinazione, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù ed oneri reali, attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali, (...)

Lo stato di fatto dell'abitazione (sub 22) presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale. In linea generale, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato stesso, si rilevano la divisione interna del piano

seminterrato e del sottotetto, la modifica delle aperture al piano terra e al sottotetto, la diversa configurazione del balcone al piano primo. **Lo stato di fatto dei posti auto (sub 23 e sub 24) è conforme alle rispettive planimetrie catastali.**

Il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire n.24/09 del 08.04.2009, D.I.A. prot. n. 14247 del 09.12.2009, D.I.A. prot. n. 10940 del 17.09.2009, Comunicazione interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010.** Lo stato attuale presenta alcune difformità dal progetto riguardanti la composizione interna, la realizzazione del tratto di balcone al primo piano, la modifica di alcune aperture, la maggiore superficie del solaio del sottotetto, con conseguenti modifiche dei prospetti.

È stata rinvenuta copia del certificato di agibilità n.10 del 26.03.2012, da cui si evince che il bene è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (documento non rinvenuto).

PREZZO BASE € 225.000,00 (duecentoventicinquemila)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

quesito 5

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.***

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello*

stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso nel tempo, a partire dalla trascrizione del pignoramento, si riportano i seguenti passaggi di proprietà; alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, debitrice, i beni sono pervenuti in virtù di:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **17.07.2012** rep. n. 11595/6420, trascritto il **20.07.2012** ai n.ri 27596/20437, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS (OMISSIS), OMISSIS)** ha acquistato dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.R.L.** (sede in **OMISSIS**, cf: **OMISSIS**) la **piena ed intera proprietà** della *seguinte consistenza immobiliare facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco Florida" sito in San Felice a Cancellò (CE) al viale Ferrovia n.13 e precisamente: ** villetta indipendente su due livelli fuori terra con corte pertinenziale esclusiva, composta da un locale cantinola al piano seminterrato, da soggiorno-cucina con bagno e ripostiglio al piano rialzato con balconi a livello, da tre camere, disimpegno, bagno e balconi a livello al primo*

piano e da sottotetto (con terrazzino) adibito a deposito al secondo piano, (...) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al **foglio 18 part. 5711 sub 22**, cat. A/7, cl.1, vani 7 (...); ** **posto auto scoperto** di 14 mq (...) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al **foglio 18 part. 5711 sub 23**, cat. C/6, cl.1, 14 mq (...); ** **posto auto scoperto** di 14 mq (...) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al **foglio 18 part. 5711 sub 24**, cat. C/6, cl.1, 14 mq (...) (cfr. Allegato 05a);

alla società **OMISSIS S.R.L.**, sono pervenuti per:

2. ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar **OMISSIS OMISSIS** di Arienzo del **23.11.2010** rep. n.8346, trascritto il **26.11.2010** ai nn. 44699/30589, a favore della società **OMISSIS OMISSIS S.R.L.** (sede in **OMISSIS OMISSIS**, cf: **OMISSIS**) e contro la società **OMISSIS OMISSIS S.R.L.** (sede in **OMISSIS OMISSIS**, cf: **OMISSIS OMISSIS**), per la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in San Felice a Canello, via Ferrovia, distinte al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 18 particella 5711 sub 22** cat. A/7, **sub 23** cat. C/6, **sub 24** cat. C/6 (cfr. Allegato 05b);

alla società **OMISSIS OMISSIS S.R.L.**, sono pervenuti in virtù di:

3. ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' per notar **OMISSIS OMISSIS** di Arienzo del **29.12.2009** rep. n.6699, trascritto il **05.01.2010** ai nn. 297/249, e successivo **ATTO DI RETTIFICA** per stesso notaio trascritto il **05.02.2010** ai nn. 4637/3200, a favore della società **OMISSIS OMISSIS S.R.L.** (sede in **OMISSIS OMISSIS**, cf: **OMISSIS**) e contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** (sede in **OMISSIS OMISSIS**, cf: **OMISSIS**), per la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in San Felice a Canello, via Ferrovia, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 18 particella 5701** cat. **ente urbano** (cfr. Allegato 05c);

La rettifica si è resa necessaria per correggere l'identificativo della società a favore della quale è trascritto l'atto, dal momento che per mero errore materiale è stata riportata la società **OMISSIS OMISSIS Società a responsabilità limitata** anziché della **OMISSIS OMISSIS s.r.l.**:

alla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS SOCIETA' A R. L.** la precedente consistenza è pervenuta per:

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** di Arienzo del **06.02.2008** rep. n. 3532, trascritto il **13.02.2008** ai nn. 7499/5223, con cui la società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** (sede in **OMISSIS OMISSIS**, cf. **OMISSIS**) ha acquistato da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/4, la **piena ed intera proprietà della seguente consistenza immobiliare sita in OMISSIS OMISSIS (CE) alla via Ferrovia, composta da un intero fabbricato per civile abitazione su due livelli (piano terra e primo), in pessime condizioni statiche e di manutenzione, interamente da ristrutturare, con cortile pertinenziale di proprietà esclusiva (in catasto al foglio 18, part.5654, sub.1, bene comune non censibile) e terreno circostante (di natura agricola) della complessiva estensione di circa 8.852 mq (cfr. Allegato 05d);**

il titolo ha per oggetto il vecchio fabbricato identificato con la particella 5654 sub da 1 a 17, nonché il terreno circostante distinto con le particelle 147 e 132, in luogo dei quali la società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** ha costruito l'attuale complesso residenziale.

ai germani sig.ri **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** il fabbricato rurale e i terreni, sono pervenuti per:

5. DENUNCIA DI SUCCESSIONE regolata da testamento olografo, del **30.05.2001** n. 4499 vol. 4318/1, trascritta il **29.12.2008** ai nn. 58755/40769, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/4, ricevono in eredità da **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** la **piena ed intera proprietà del fabbricato rurale e dell'appezzamento di terreno** in San Felice a Canello, distinti al N.C.T. al **foglio 18** rispettivamente **p.lla 48 (fabbricato rurale di are 9,03), 147 (are 72,40) e 342 (are 16,12) (cfr. Allegato 05e);**

relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **29.07.2011** ai nn.28833/19978 (cfr. Allegato 05e), in virtù

dell'atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** di Arienzo del 06.02.2008 rep. n. 3532, trascritto il 13.02.2008 ai nn. 7499/5223.

6. ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO per notar **OMISSIS OMISSIS** di Napoli del **27.02.1985**, trascritto il **11.04.1985** ai nn. 7793/7006 e successivo **ATTO DI RETTIFICA** per notar **OMISSIS OMISSIS** di Cervino del **09.09.1998** rep.3043, trascritto il **09.10.1998** ai nn. 24172/20074, a favore e contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**. Con tale atto i dividenti, identificata la massa ereditaria e confermata la reintegrazione dei legittimari nella successione contro **OMISSIS OMISSIS**, hanno convenuto allo scioglimento della comunione ereditaria per la sola quota della signora **OMISSIS OMISSIS**, mediante attribuzione alla stessa della **piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno con fabbricato rurale esteso complessivamente are 97,55, sito in San Felice a Canello (...), riportato nel Nuovo Catasto Terreni (...)** con i seguenti dati: **foglio 18 particella 48 (fabbricato rurale) di are 9,03 e particella 147, sem. arb. are 72,40; particella 342, sem. arb. are 16,12 (cfr. Allegato 05f);**

l'atto di rettifica si è reso necessario per ovviare all'omissione nell'atto di divisione dei fabbricati attribuiti agli altri dividenti.

Alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, i terreni distinti con le p.lle 48, 147, 148, 47/b e 342 sono pervenuti per:

7. DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 1422 vol. 2592, trascritta il **09.06.1983** ai nn. 13448/12119, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** riceve in eredità dal coniuge **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS, deceduto il OMISSIS)** la **piena ed intera proprietà**, tra gli altri immobili, **di complessivi ettari 2,8753 di terreno in San Felice a Canello**, distinti al N.C.T. al **foglio 18 p.lle 48, 147, 148, 47/b e 342 (cfr. Allegato 05g);**

la successione è regolata da **testamento olografo** del 13.06.1977, pubblicato il 11.09.1980 con verbale per notar **OMISSIS OMISSIS** di Napoli, trascritto il **30.09.1980** ai nn.19630/17618, con cui **OMISSIS OMISSIS** disponeva di tutti i suoi beni a favore della moglie **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (cfr. Allegato 05g).**

Al sig. **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS**,

8. ATTO DI DONAZIONE per notar **OMISSIS OMISSIS** di Napoli del **30.09.1936**, trascritto il **08.11.36** nn. 24404/19753, con cui **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** ha ricevuto in donazione, quale anticipo di successione, dalla madre, **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS**, quest'ultima riservando per sé l'usufrutto vita sua natural durante, la **nuda proprietà del fondo rustico denominato Alessandrella e Cantagalli in territorio di Arienzo - San Felice, sezione San Felice a Canello, presso la stazione ferroviaria, con fabbricato colonico della estensione complessiva di ettari 5 are 14 e centiare 50, diviso in vari appezzamenti, riportato nel catasto rustico del Comune di Arienzo - San Felice, sezione San Felice a Canello, alla partita numero 1379 foglio di mappa 18, numeri principali: 48 (fabbricato rurale are9 e centiare3) 47 (seminativo arborato ettari3 are58 e centiare86), 147 (seminativo arborato are97 e centiare23), 148 (seminativo arborato are31 e centiare98), 152 (seminativo arborato are7 e centiare40) (cfr. Allegato 05h);**

in data 15.01.1938, alla morte della signora **OMISSIS OMISSIS**, vi è stato il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

quesito 6

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate differmità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle differmità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

in primo luogo, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale differmità**; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo **art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa)**, di sanatoria delle differmità parziali e variazioni essenziali (**doppia conformità "semplificata"**).

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di **condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali differmità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c..

Dalle indagini compiute presso l'U.T.C. di San Felice a Canello (CE), a seguito di richiesta inviata a mezzo P.E.C. prot. n.12308/2025 del 23.08.2025 (cfr. Allegato

06a), risulta che il complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire n.24/2009 del 08.04.2009 (pratica edilizia n.64/2008)** rilasciato alla società **OMISSIS OMISSIS s.r.l.** per la *ristrutturazione con riqualificazione edilizia dell'immobile ubicato in San Felice a Canello via stazione sull'area identificata al catasto terreni al foglio 18 mappali 5654/1 (cfr. Allegato 06b)*. Il progetto prevedeva la demolizione del vecchio fabbricato esistente, realizzato in data antecedente al 1940, e la realizzazione di un complesso residenziale costituito da n.10 villette a schiera.

In variante al suddetto permesso, risultano inoltre presentate sempre dalla **OMISSIS OMISSIS s.r.l.**:

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.10940 del 17.09.2009 pratica n.75/09**, variante per *diversa distribuzione di tramezzatura e costruzione di volumetria a disposizione e non utilizzata (cfr. Allegato 06c)*;
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.14247 del 09.12.2009**, variante per *diverso accesso ai piani interrati (cfr. Allegato 06d)*;

Inoltre, a nome della società **OMISSIS OMISSIS s.r.l.**, subentrata alla precedente società a seguito fusione (atto per notar **OMISSIS OMISSIS** di Arienzo del 29.12.2009 rep. n.6699, trascritto il 05.01.2010 ai nn. 297/249, e successiva rettifica trascritta il 05.02.2010 ai nn. 4637/3200), risulta presentata la **COMUNICAZIONE di interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010**, per l'esecuzione di lavori finali riguardanti la realizzazione di un vano tecnico ai piani rialzati, la sistemazione delle aree esterne private e condominiali, gli accessi ai piani interrati (cfr. Allegato 06e).

Per tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale risulta rilasciato alla società **OMISSIS OMISSIS s.r.l.**, subentrata nella proprietà, il **certificato di agibilità n.10 del 26.03.2012** per tutte le unità abitative del complesso residenziale (cfr. Allegato 06f).

Agli atti dell'ente Comunale risulta emanata nei confronti delle unità abitative del "Parco Florida" l'**ordinanza di sgombero n.10/2018 del 06.03.2018**, a seguito dello sprofondamento del terreno. Tale ordinanza è stata poi **revocata** con successiva **ordinanza n.15/2018 del 17.04.2018**, emanata a seguito dei lavori di messa in sicurezza denunciati con S.C.I.A. prot. 2816 del 29.03.2018, con relativa comunicazione di fine lavori prot. 2988 del 05.04.2018 con allegate le dichiarazioni

di ultimazione dei lavori, di conformità delle opere eseguite e regolare esecuzione delle stesse (cfr. Allegato 06g).

Dalle stesse ricerche, inoltre, per le sole unità pignorate **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **anche in sanatoria, né relative domande**. L'U.T.C., infine, **non ha dato riscontro dell'esistenza di nessun tipo di provvedimento** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o dei beni.

Si rileva, infine, dalla documentazione urbanistica, che il fabbricato (cfr. Allegato 6h):

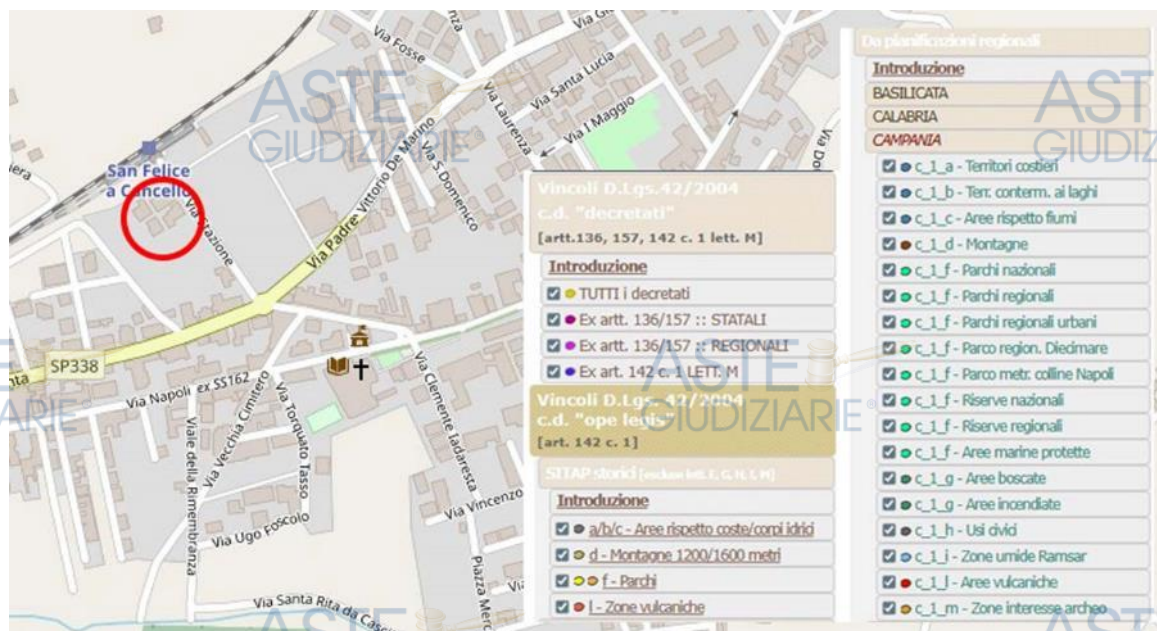
- ricade in **zona E – agricola** del vigente P.U.C. (*Piano Urbanistico Comunale*), approvato con D.P.P. n.246 del 14.09.20065 e variante n.58 del 05.08.2009, disciplinata in particolare dall'art. 42 delle N.T.A.;
- **non rientra** nelle aree a *rischio idraulico da trasporto e frana* e a *rischio idraulico* come previsto dalle cartografie del P.S.A.I. (*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico*) adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, per i Comuni rientranti nei territori dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Nord Occidentale;
- **non ricade su suolo demaniale**;
- **non rientra nelle aree soggette a vincoli**;
- **non ricade in zona di interesse storico e artistico**.

In merito a quest'ultimo punto, quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP³) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince⁴ che i beni oggetto di

³ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

⁴ In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta

procedimento non risultano sottoposti ai vincoli del D. Lgs n.42⁵ del 22 gennaio 2004 c.d. "decretati" (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. "ope legis" (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

Si rappresenta, altresì, che nonostante l'istanza trasmessa a mezzo P.E.C. in data 21.08.2026 alla *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Benevento e Caserta*, ad oggi non è pervenuto alcun riscontro in merito a tutto quanto richiesto. Tale mancanza preclude l'adozione delle determinazioni necessarie e, alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno rimandare al G.E. per la valutazione e l'adozione degli eventuali provvedimenti conseguenti, garantendo così il regolare esercizio delle competenze istituzionali dell'Ente (cfr. Allegato 06i).

Inoltre, con riferimento all'abitazione oggetto di stima (identificata catastalmente con il sub. 22), si evidenzia che la stessa è **priva di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** come da attestazione prot.425705/2025 del 02.09.2025 resa dalla *Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive* (cfr. Allegato 06i).

perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

⁵ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

È opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze/difformità edilizie e, conseguentemente, della conformità dell'immobile rispetto alle previsioni contenute nell'ultimo titolo autorizzativo individuato/rilasciato, **può essere effettuata esclusivamente con riferimento ai soli beni oggetto di esecuzione.**

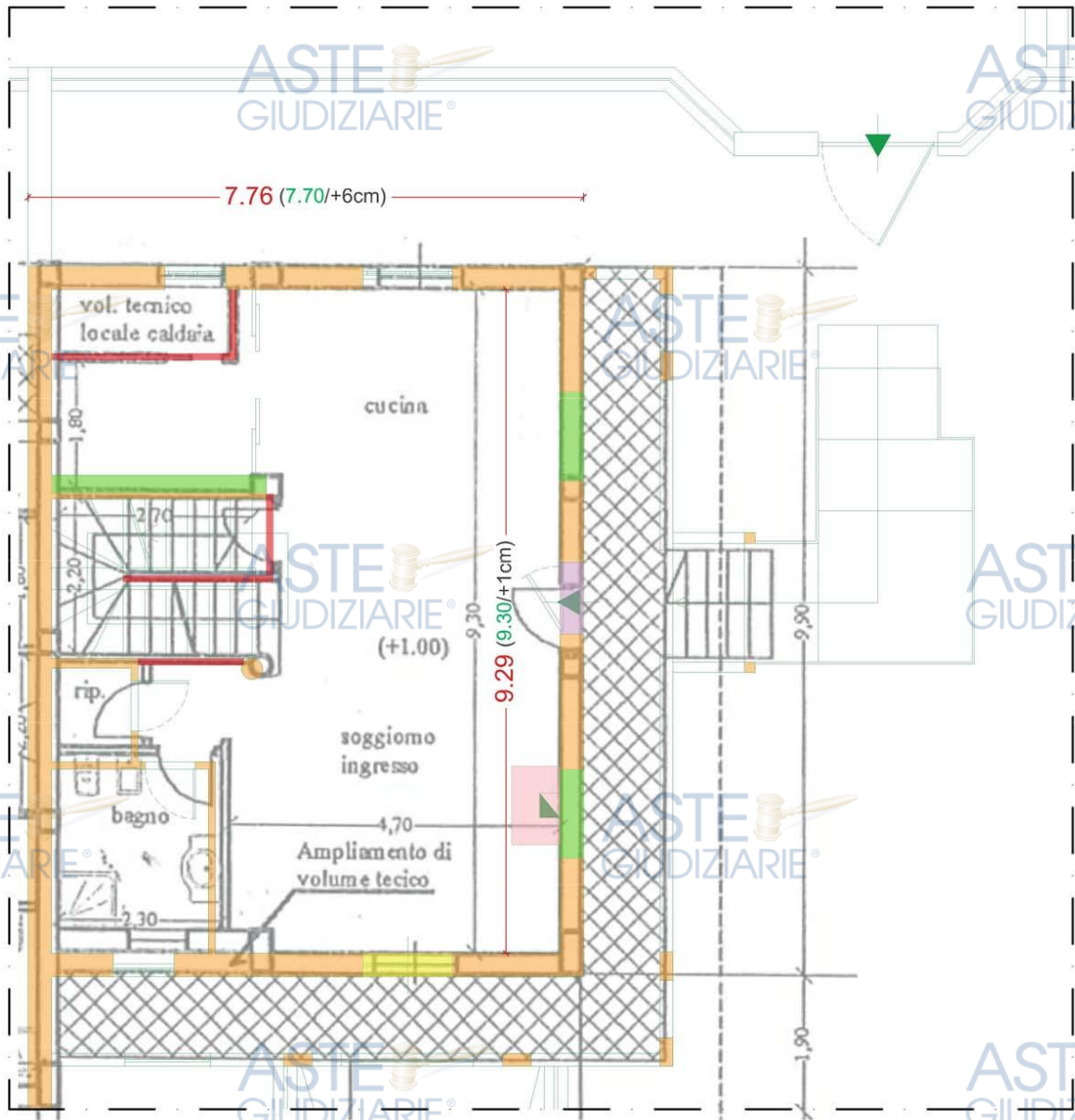
Rispetto ai grafici allegati ai titoli autorizzativi, la villetta appare sostanzialmente conforme al progetto, avendone constatato la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate, sia in pianta che in altezza, o comunque un differimento minimo da esse, rientrante nei margini di tolleranza previsti dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001.

Dalla sovrapposizione della pianta dello stato di fatto con quella di progetto, al di là di quelle attribuibili alla restituzione grafica, sono comunque rilevabili per ciascun piano le seguenti differenze:

al piano terra/rialzato (cfr. Allegato 13 - grafico 10):

- *la realizzazione della portafinestra sul lato sud prospettante il viale carrabile;*
- *l'assenza delle due portefinestre lungo il ballatoio di ingresso;*
- *la diversa posizione della porta di ingresso;*
- *la diversa chiusura del corpo scala;*
- *la demolizione delle pareti del locale caldaia;*
- *la realizzazione del camino.*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:

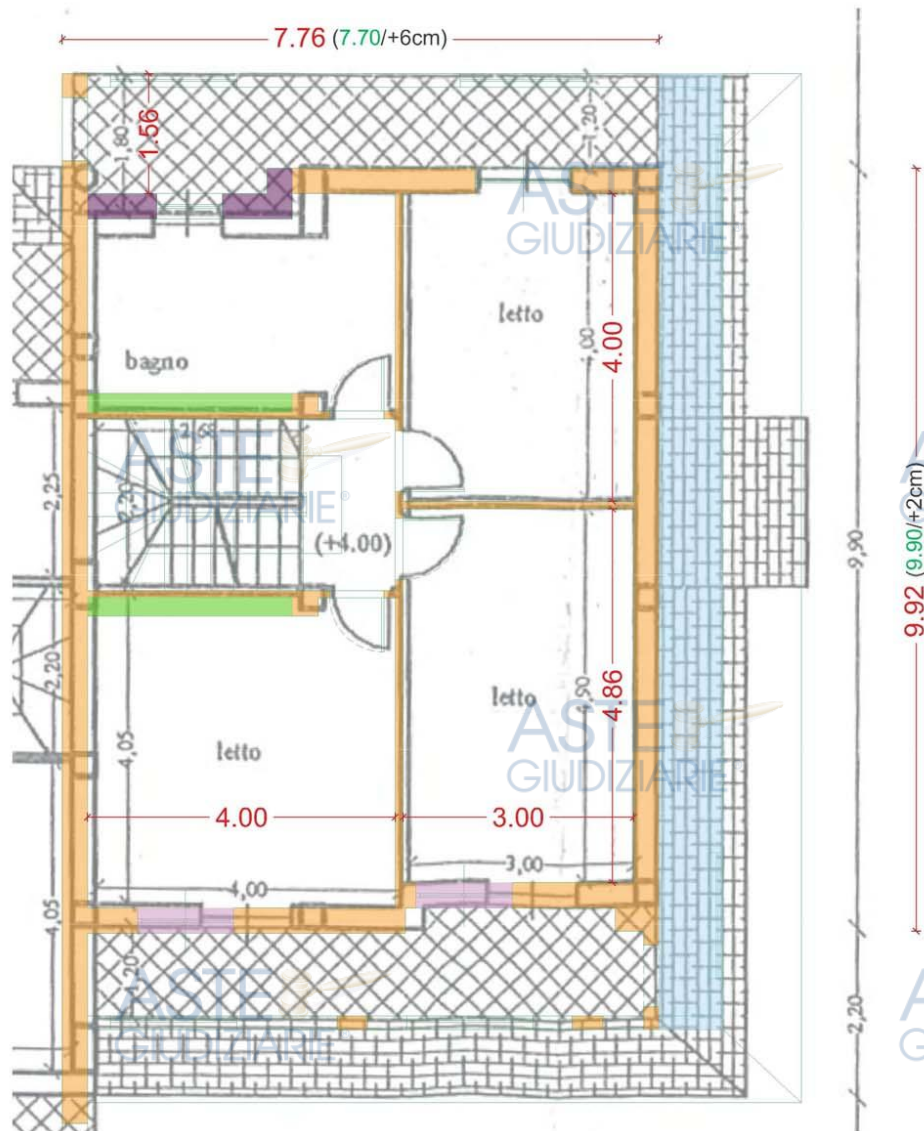


LEGENDA

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|-----------------------------|
|  | DEMOLIZIONI |  | MURATURA RILEVATA |
|  | DIVERSA POSIZIONE PORTA INGRESSO |  | REALIZZAZIONE PORTAFINESTRA |
|  | REALIZZAZIONE MURATURE |  | REALIZZAZIONE CAMINO |

al piano primo (cfr. Allegato 13 - grafico 10):

- la diversa configurazione del balcone, con la realizzazione del tratto laterale sul fronte strada;
- la diversa posizione delle portefinestre;
- il diverso spessore delle pareti laterali del corpo scala;
- l'avanzamento della parete esterna del bagno.



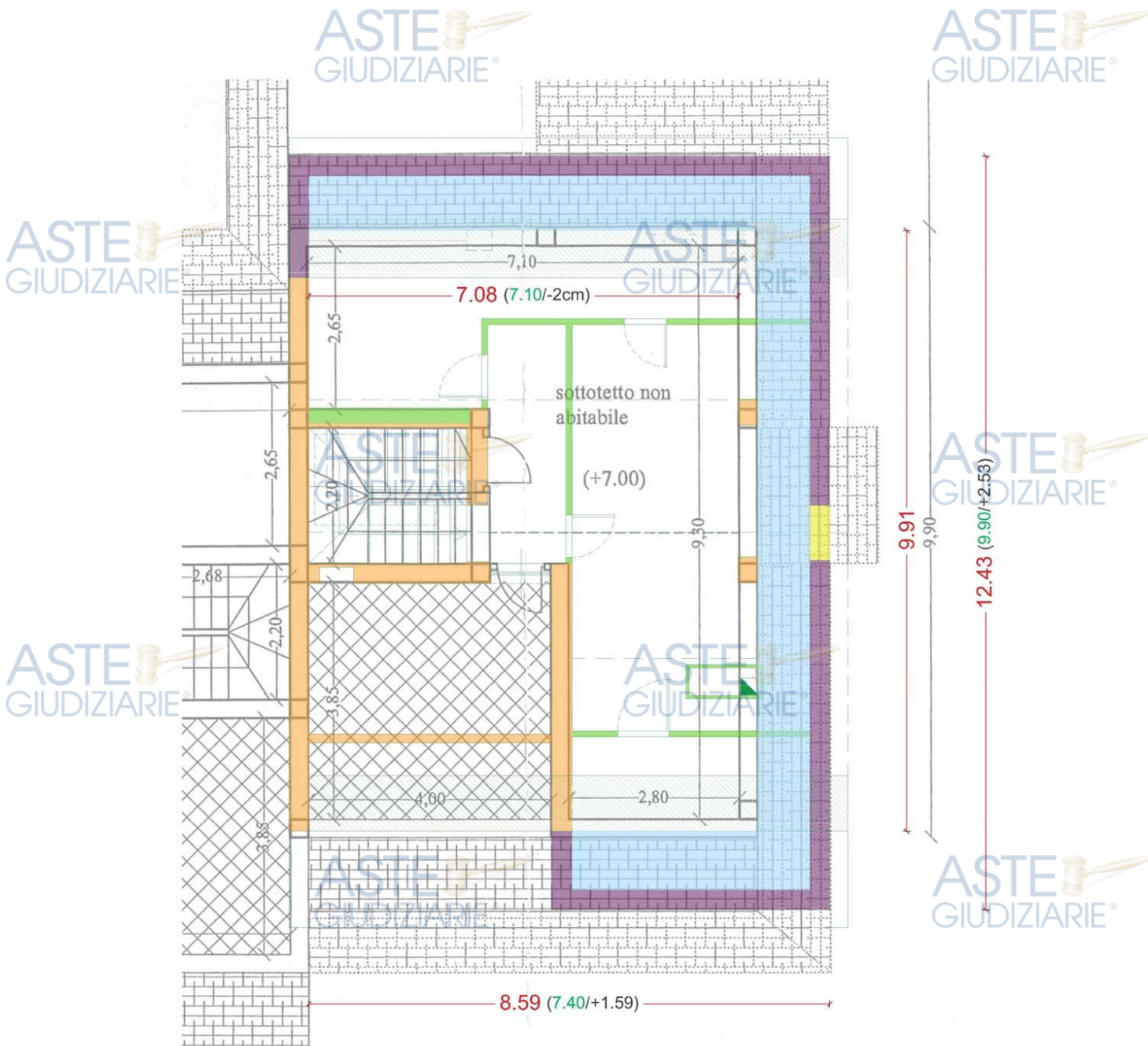
LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		AVANZAMENTO PARETE ESTERNA
	DIVERSA POSIZIONE FINESTRA		REALIZZAZIONE MURATURE
	AMPLIAMENTO BALCONE		3.20 (3.00 / +20 cm) quota rilievo (quota progetto / differenza)

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e pianta di progetto (PIANO PRIMO)

al piano secondo/sottotetto (cfr. Allegato 13 - grafico 11):

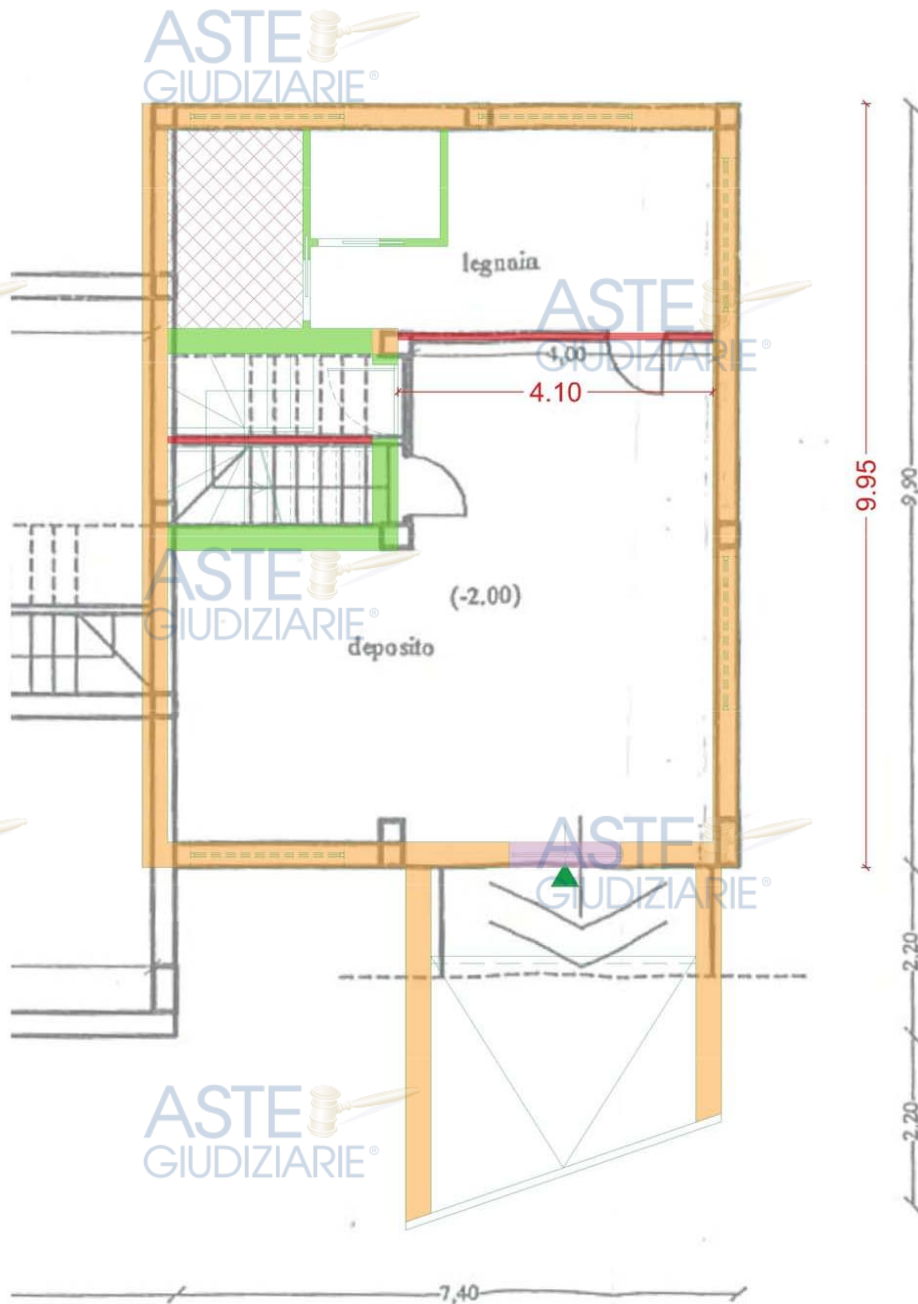
- la realizzazione dei tramezzi e la divisione interna del piano;
- l'avanzamento della parete esterna;
- la maggiore superficie del solaio;
- la realizzazione della finestra.



_sovrapposizione stato di fatto rilevato e pianta di progetto (PIANO SECONDO)

al piano seminterrato (cfr. Allegato 13 - grafico 11):

- la realizzazione dei tramezzi e la divisione interna del piano;
- la realizzazione del wc;
- la diversa dimensione dell'apertura di ingresso dalla rampa;



LEGENDA

- | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------------|
|  | MURATURA RILEVATA |  | REALIZZAZIONE MURATURE |
|  | MODIFICA APERTURA ESTERNA |  | REALIZZAZIONE BAGNO |

3.20 (3.00 / +20 cm) quota rilievo (quota progetto / differenza)

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e pianta di progetto (PIANO SEMINTERRATO)

In generale, poi, risulta invertito il verso di salita della scala interna.

Riguardo la sistemazione esterna, invece, rispetto alla pianta allegata alla comunicazione di interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010, l'area del giardino esclusivo, sul lato del viale carrabile, è minore rispetto a quanto riportato nel grafico di progetto: tale difformità, però, è da attribuirsi piuttosto alla rappresentazione stessa della tavola, dal momento che la distanza dal muro di confine del complesso e la dimensione del viale risultano corrispondenti.

Riguardo i posti auto scoperti, si evidenzia che, sebbene nei grafici di progetto non sia illustrata la divisione dei vari stalli, nei titoli autorizzativi lo spazio esterno è destinato a parcheggio delle auto. Le unità, delimitate unicamente dalle strisce bianche, risultano quindi accatastate contestualmente alle abitazioni.

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, si evidenzia che la villetta oggetto di valutazione corrispondono ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi, a meno di alcune difformità riguardanti in linea generale la composizione interna e i prospetti, risalenti al momento stesso della costruzione del fabbricato.

Come da informazioni fornite in sede di accesso agli atti dall'Ufficio Tecnico Comunale, pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità dei beni oggetto del presente accertamento, e secondo il parere dello scrivente **sulla base delle informazioni disponibili e senza carattere vincolante o certificativo**, si rappresenta che le differenze evidenziate dovranno essere soggette, ai fini di un **eventuale** rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e/o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ad **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36-bis⁶ del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380⁷ *(In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario*

⁶ art.36-bis (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;

⁷ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. (...). Così come disposto dal comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione, di un importo: (...) a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (...) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente il quale, così come disposto dal comma 6 dello stesso articolo, (...) il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta,

l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico. (...).

Qualora non fosse possibile la regolarizzazione delle dette differenze - difformità, i beni diventano assoggettabili ad eventuali provvedimenti di demolizione - ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31⁸ e art. 34⁹. In tal caso, quindi, occorre prevedere anche il ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'esecuzione degli interventi (*c.d. status quo ante*), mediante l'esecuzione di tutte le attività necessarie, comprese quelle eventualmente finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza statica, impiantistica e funzionale. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia applicabile, con l'eventuale coinvolgimento di professionisti abilitati, dove richiesto, al fine di garantire il corretto e conforme ripristino delle condizioni originarie dell'immobile.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹⁰, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;* b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;* c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;* d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;* e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;* e-bis) *attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico*

⁸ art.31 (L) – *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;*

⁹ art.34 (L) – *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;*

¹⁰ art.24 (L) *Agibilità;*

22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza l'esito dell'istruttoria amministrativa né quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Tali costi risultano infatti variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, eccetera, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire l'eventuale conformità urbanistico-edilizia dell'unità abitativa. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo di credito fondiario, atto per notar OMISSIS OMISSIS del 13.07.2011 rep. n. 9524 e raccolta n. 5296*) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste**

dall'art. 40¹¹, comma 6, della legge n. 47¹² del 1985 o dall'art. 46¹³, comma 5 del D.P.R. n. 380¹⁴ del 2001 (già art. 17¹⁵, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

quesito 7

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda** avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.

Al momento dell'accesso i beni oggetto di procedimento risultavano **occupati e in uso alla debitrice esecutata** (cfr. Allegato 01). In particolare, come risultante dal certificato di residenza storico, quest'ultima risiede presso l'abitazione pignorata dal 19.11.2019 (cfr. Allegato 07).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

quesito 8

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale** (art. 13 D.lgs. 40/2004), l'esperto verifichi

¹¹ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹² Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹³ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹⁴ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁵ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; a tale ultimo proposito l'esperto acquisisca il provvedimento con cui viene disposta l'assegnazione ex 337-sexies c.c.;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), è emerso che sul bene oggetto del presente procedimento risultano attualmente trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **22.01.2025**, rep. n.34, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di S. Maria C. V., trascritto il **25.02.2025** ai nn.7328/5770, **contro** la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS**

(OMISSIS), OMISSIS) e **a favore** della società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.P.A.** (con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di San Felice a Canello (CE) al **foglio 18 particella 5711, sub 22** (categoria A/7), **sub 23** (categoria C/6) e **sub 24** (categoria C/6) (cfr. *Allegato 08a*); - **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

B1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 13.07.2011 rep. 9524/5296 per notar **OMISSIS OMISSIS** di Arienzo, iscritta il **18.07.2011** ai nn. 26700/3859, (ipoteca iscritta per 6.000.000,00 € capitale di 3.000.000,00 €), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** (sede in Siena, c.f.: 00884060526) contro **OMISSIS OMISSIS S.R.L.** (sede in **OMISSIS OMISSIS**, cf: **OMISSIS**) gravante la **piena ed intera proprietà**, tra le altre, delle unità immobiliari in San Felice a Canello, distinte al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 22, sub 23 e sub 24** (cfr. *Allegato 08b*);

relativamente alla suddetta iscrizione, per gli immobili pignorati vi è **ANNOTAZIONE per sub frazionamento** del **20.07.2012** ai nn.27632/4996, in virtù di atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 10.07.2012 rep. n.11530 (ammortamento del capitale di 330.000,00 €) (cfr. *Allegato 08b*).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, per l'abitazione (sub 22) emergono delle differenze tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale attualmente depositata agli atti dell'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Tali difformità riguardano in linea generale la composizione interna, la modifica di alcune aperture e i balconi. Si rende pertanto necessario procedere con la presentazione della denuncia di variazione catastale, mediante predisposizione e trasmissione dell'apposita procedura Do.C.Fa., finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare, al fine di adeguarne la rappresentazione grafica allo stato dei luoghi rilevato. Il costo stimato per l'espletamento dell'adempimento, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi

catastali dovuti, è pari a mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dall'Ente competente in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio è evidente in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'abitazione pignorata presenta alcune difformità riguardanti la composizione interna, i balconi e le finestre, con modifica dei prospetti. I posti auto scoperti, ricavati nello spazio esterno, non sono menzionati in maniera specifica nei titoli autorizzativi.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

quesito 9

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁶ (<https://dati.agenziaedemanio.it>), risulta che i beni *de quo* non ricadono su suolo demaniale e che su di essi non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

quesito 10

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati, uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che **l'area su cui**

¹⁶ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

ricade il bene pignorato non è gravato da alcun censo, livello o uso civico. In particolare, dal decreto della Regione Campania Servizio Agr. Usi Civici n.648 del 03.02.1995 (cfr. Allegato 09) si può constatare che la suddetta area non rientra tra quelli soggetti appunto ad usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

quesito 11

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

I beni staggiti e oggetto di procedimento sono parte integrante di un condominio formalmente costituito denominato "Parco Florida". Al momento dell'accesso, come riportato a verbale (cfr. Allegato 01), la parte esecutata ha dichiarato di non disporre di alcun contatto dell'amministratore e, in particolare, di non avere richieste di oneri né di convocazioni di assemblee condominiali. Dalle informazioni reperite, il condominio fino ad alcuni anni fa era gestito **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**. Inviata una richiesta di informazioni a mezzo P.E.C. in data 01.04.2026 (cfr. Allegato 10), non è stato dato alcun riscontro alla stessa, per cui in tale sede non è possibile fornire nessuna informazione sul condominio, sulle spese di gestione e su un'eventuale situazione debitoria dei beni oggetto di procedimento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

quesito 12

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i

documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*

*nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (*misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato*) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle **condizioni** dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano **intervenire** tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

critero e procedimento di stima

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹⁷(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore

¹⁷ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*¹⁸(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare¹⁹ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima

¹⁸ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

¹⁹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²⁰.

analisi dei valori di mercato

In via del tutto preliminare, si ritiene opportuno evidenziare che le attività di ricerca e analisi si sono concentrate in particolare sugli immobili appartenenti alla categoria catastale A/7 (abitazioni in villino), tenuto conto della destinazione d'uso catastale dell'unità principale costituita dall'abitazione sub 22.

Tanto premesso, le indagini, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per l'immobile oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2025 (cfr. Allegato 11a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (minimo e massimo) 700 €/mq e 1.000 €/mq, con un valore medio di **850 €/mq**, per le abitazioni di tipo civile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
 Comune: SAN FELICE A CANCELLO (H834)
 Fascia: Centrale
 Zona: CENTRO URBANO
 Codice zona: B3
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,7	2,5	L

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni
 BENI PIGNORATI

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



_valori O.M.I. – anno 2025 semestre 2

²⁰ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia generica delle abitazioni un valore unitario medio di **815 €/mq**, generalmente tra 440 €/mq e 1.230 €/mq. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a San Felice a Canello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera diminuzione (-1,37%). Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a San Felice a Canello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da appartamenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. (cfr. Allegato 11b);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **722 €/mq**, con una diminuzione del 10,97% rispetto a Marzo 2025 (811 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Felice a Canello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 918 al metro quadro (cfr. Allegato 11c);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 733 €/mq e 1.233 €/mq, con un valore medio di **983 €/mq**, per la tipologia di *villini*; per le *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* i valori sono compresi tra 702 €/mq e 1.052 €/mq, con un valore medio di **877 €/mq** (cfr. Allegato 11d).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le

informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a 500 metri rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio 2023 e dicembre 2025, ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Dalla ricerca effettuata sono state rilevate una serie di transazioni, tra cui quelle ritenute più attendibili, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 11e):

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
MARZO 2025	abitazione A2 (9 vani)	160	110.550,00 €	691 €
SETTEMBRE 2025	Abitazione A2 132 mq + garage C6 9 mq	136	120.000,00 €	882 €
SETTEMBRE 2025	Abitazione A2 127 mq + garage C6 10 mq	132	120.000,00 €	909 €
NOVEMBRE 2025	Abitazione A2 119 mq + Abitazione A2 119 mq	238	180.000,00 €	756 €

Analizzando le transazioni rinvenute, in base ai prezzi dichiarati i valori unitari corrispondenti risultano compresi essenzialmente tra **700 e 900 €/mq**.

Per concludere, al solo fine di acquisire elementi utili alla conoscenza dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state effettuate indagini dirette sul territorio, integrate dall'analisi e dalla lettura degli annunci di vendita on line e/o pubblicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona. Tali indagini, condotte a scopo meramente informativo, hanno consentito di rilevare i valori richiesti per unità immobiliari comparabili a quelle oggetto del presente procedimento. Dall'analisi del contesto di ubicazione del bene staggito, si può appurare la varietà del tessuto edilizio, caratterizzato da più tipologie, ovvero da fabbricati di epoca remota, indipendenti/semindipendenti, a quelli di più recente costruzione, anch'essi indipendenti oppure consistenti in complessi residenziali più o meno grandi. In base agli annunci rinvenuti, tenendo in giusta considerazione che quest'ultimi sono tendenzialmente incrementati per la migliore aspettativa di ricavo dalla compravendita e per compensare il margine di trattativa, per le *villette a*

schiera, generalmente in buone condizioni, i prezzi richiesti si aggirano sui 200.000 € - 250.000 €, con valori unitari corrispondenti variabili in un intervallo di 1.000÷1.300 €/mq.

Confrontando le fonti considerate, si può appurare una maggiore valutazione per la tipologia delle villette rispetto alle abitazioni in appartamento, dovuta anche a condizioni manutentive migliori trattandosi di una tipologia relativamente recente. Incrociando i dati raccolti, alla luce delle indagini condotte e all'andamento del mercato immobiliare, si può considerare per la stima il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **850 €/mq** con riferimento alle *abitazioni di tipo civile* in uno stato manutentivo *normale*, da adeguare con opportuni coefficienti in ragione della posizione, dello stato manutentivo, della dotazione di spazi e della tipologia edilizia.

calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale totale dei beni oggetto di vendita forzosa è pari a **257 mq**, comprendente anche i posti auto quali accessori dell'abitazione.

stima dei beni

La valutazione dei beni viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio ($V_{u.m.}$)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si può quindi considerare un valore unitario medio di **850 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,05$ (*ubicazione*): anche se in posizione un po' defilata, l'unità è posta a ridosso del centro

$K_2 = 1,05$ (*stato manutentivo*): l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che buone

$K_3 = 1,10$ (*dotazione di spazi e accessori*): l'unità presenta un'ottima dotazione di spazi, anche esterni, ampi e luminosi, oltre a due posti auto scoperti

$K_4 = 1,05$ (*tipologia edilizia*): il bene consiste in una villetta a schiera, capofila, di un complesso di recente costruzione.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,05 = 1,273 = \mathbf{1,27}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:
 $850,00 \text{ €/mq} \times 1,27 = 1.079,50 \text{ €/mq} = \mathbf{1.080,00 \text{ €/mq}}$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.080 \text{ €/mq} * 257 \text{ mq}) = 277.560,00 \text{ €} = \mathbf{278.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di vendita, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$), ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è pari a **278.000,00 € (duecentosettantaottomila)**.

adeguamenti alla stima

Il valore di mercato precedentemente determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle criticità già evidenziate nei paragrafi precedenti, che riguardano sia aspetti di natura catastale, urbanistica e sia per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), nonché per la mancanza di allaccio alla rete idrica.

Alla luce di tali considerazioni, e quindi ai fini della sola stima del bene oggetto di procedimento, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 278.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 250.200,00 \text{ €} = \mathbf{250.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato a cifra tonda, è pari a **250.000,00 € (duecentocinquantamila)**.

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, l'eventuale situazione debitoria condominiale, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita²¹ che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²².

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 250.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 225.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **225.000,00 €** (duecentoventicinquemila).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

quesito 13

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota), argomentando adeguatamente le motivazioni di indivisibilità.*

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

quesito 14

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data di deposito del modulo di controllo e dell'elaborato peritale definitivo, acquisendo e

²¹ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²² Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto stimatore deve comunque rappresentare al GE le eventuali modifiche della residenza risultanti dagli atti ed in ogni caso deve verificare che la presunzione semplice derivante dal certificato di residenza sia corroborata dallo stato di fatto dell'abitazione.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dal certificato storico di residenza acquisito e rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Felice a Cancellio (CE) in data 01.09.2025, risulta che la debitrice esecutata è **residente** nel detto Comune in viale Ferrovia n.13 dal **19.11.2019** (presso il bene oggetto di esecuzione), così alla data del pignoramento notificato (cfr. Allegato 07).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di S. Maria a Vico (CE) in data 02.09.2025, **risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio** in data **23.08.1998**, in regime di comunione legale dei beni. Con successivo atto per notar Giuseppe Stella del 17.07.2012 è stato poi scelto il regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 12).

lotto unico

Abitazione in villino e posti auto a raso scoperti



Ubicazione:	San Felice a Cancellò (CE) - via Ferrovia, 13		
Diritto posto in vendita:	Piena ed intera proprietà	Quota	1/1
Dati identificativi catastali:	foglio: 18 , particella: 5711 subalterno: 22 , cat. A/7 piani S1, T, 1 e 2 subalterno: 23 , cat. C/6 piano T subalterno: 24 , cat. C/6 piano T		
Valore di stima:	250.000,00 €		
Prezzo base d'asta proposto:	225.000,00 €		

Il sottoscritto, nel ringraziare per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico, rassegna la presente relazione, composta da 77 pagine dattiloscritte, comprensive di testo, elaborati tecnici, fotografici e documentazione di supporto, nonché corredata dai seguenti allegati, elencati di seguito in ordine progressivo:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile e planimetria dei beni staggiti, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 17.07.2012 rep. n. 11595/6420, trascritto il 20.07.2012 ai n.ri 27596/20437; b. n.t. **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del 23.11.2010 rep. n.8346, trascritto il 26.11.2010 ai nn. 44699/30589; c. n.t. **ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'** del 29.12.2009 rep. n.6699, trascritto il 05.01.2010 ai nn. 297/249 e n.t. **ATTO DI RETTIFICA** trascritto il 05.02.2010 ai nn. 4637/3200; d. n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 06.02.2008 rep. n. 3532, trascritto il 13.02.2008 ai nn. 7499/5223; e. n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 30.05.2001 n. 4499 vol. 4318/1, trascritta il 29.12.2008 ai nn. 58755/40769 e n.t. **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il 29.07.2011 ai nn.28833/19978; f. n.t. **ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO** del 27.02.1985, trascritto il 11.04.1985 ai nn. 7793/7006, e n.t. **ATTO DI RETTIFICA** del 09.09.1998 rep.3043, trascritto il 09.10.1998 ai nn. 24172/20074; g. n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n. 1422 vol. 2592, trascritta il 09.06.1983 ai nn. 13448/12119 e n.t. **TESTAMENTO OLOGRAFO** del 13.06.1977, pubblicato il 11.09.1980 con verbale per notar Gaetano Catalano di Napoli, trascritto il 30.09.1980 ai nn.19630/17618; h. **trascrittura estratto dell'ATTO DI DONAZIONE** per notar Gaetano Tavassi di Napoli del 30.09.1936, trascritto il 08.11.36 nn. 24404/19753

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. **Istanza accesso atti** protocollata E.S. e ricevuta di protocollo n.12308/2025 del 23.08.2025; b. **Permesso di Costruire n.24/2009 del 08.04.2009** (pratica edilizia n.64/2008); c. **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.10940 del 17.09.2009** pratica n.75/09; d. **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.14247 del 09.12.2009**; e. **COMUNICAZIONE di interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010**; f. **Certificato di agibilità n.10 del 26.03.2012**; g. **Ordinanza di sgombero n.10/2018 del 06.03.2018 e ordinanza di revoca n.15/2018 del 17.04.2018**; **S.C.I.A. prot. 2816 del 29.03.2018** con relativa comunicazione di fine lavori prot. 2988 del 05.04.2018; h. **Estratto del P.U.C.** (zonizzazione, carta dei vincoli, N.T.A.); **estratto tavole P.S.A.I.** rischio frana e idraulico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Nord Occidentale; i. **Istanza Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Benevento e Caserta** e ricevuta della p.e.c.; l. **Attestazione Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per**

- **all.07 – Documentazione anagrafica:**

a. **certificato storico di residenza** (debitrice esecutata);

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 22.01.2025, rep. n.34, trascritto il 25.02.2025 ai nn.7328/5770; b. n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 18.07.2011 ai nn. 26700/3859, e relativa **ANNOTAZIONE** per sub frazionamento del 20.07.2012 ai nn.27632/4996;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Informazioni condominiali**

Richiesta inviata all'amministratore a mezzo PEC del 01.04.2026 e attestato di consegna

- **all.11 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it; e consultazione valori immobiliare dichiarati - O.M.I.;

- **all.12 – Documentazione Stato Civile;**

Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;

- **all.13 - Elaborati grafici** (n.11 tavole);

- **all.14 - Documentazione fotografica;**

Con osservanza

OMISSIS (OMISSIS), 15.04.2026

l'esperto stimatore
OMISSIS